

町田市公共施設再編計画 (概要)

町田市は、1960年代後半から1970年代前半にかけて急激に人口が増加し、学校教育施設を中心とした多くの公共施設や、道路・下水道といった都市インフラを整備しました。それから40年以上が経過し、当時集中的に整備した多くの施設が老朽化により更新の時期を迎えつつあります。

一方で、町田市においても、人口減少や高齢化などによる税収入の減少や社会保障費の増大により、構造的な収支不足の深刻化が大きな課題となっています。今後、ますます厳しくなる都市間競争において、これからは町田市が選ばれる都市であるためには、新たな価値の付加や更なるサービスの向上を図り、都市の魅力を高めていくことが求められています。

このような背景から、町田市は2016年3月に「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。基本計画では市が保有する公共施設等の状況を客観的に把握・分析し、現状の課題等を明確化するとともに、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を示しました。

この度策定する、「町田市公共施設再編計画」（以下、「再編計画」という。）はこの基本計画に定める方針に基づき、推進する取り組みを定める計画です。

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**」を実現させていくことを目指しています。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、町田市に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ことを目指して、今ある資源を活かし、そのための「場」と「しくみ」を再構築していきます。

目次

- 1.再編計画の概要…1ページ
- 2.再編が必要な背景…2～4ページ
- 3.公共施設・公共空間のより良いかたち…5～6ページ
- 4.再編における基本的な考え方…7～8ページ
- 5.再編計画における施設維持の基本的な考え方…9～10ページ



町田市

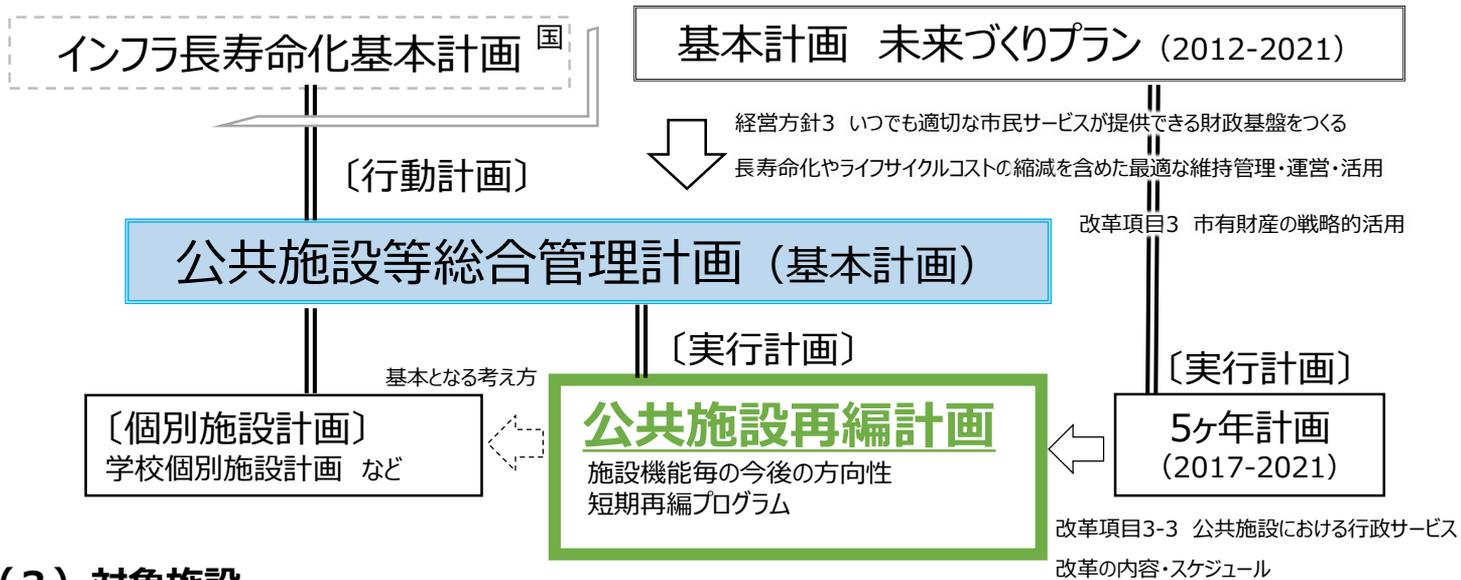


1.再編計画の概要

(1) 目的

公共施設再編計画とは、2015年度に策定した「町田市公共施設等総合管理計画（基本計画）」に定める基本方針等に基づき、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



(3) 対象施設

市役所が保有している施設及び借りあげて行政サービスを行っている市庁舎等の公共施設を対象とします。
※道路等の都市インフラ施設を除く。

(4) 計画期間・内容

2018年度から2055年度までの38年間を計画期間とします。

2018年度から2026年度の9年間を短期、2027年度から2036年度の10年間を中期、2037年度から2055年度の19年間を長期として（長期はさらに10年間と9年間の2期に分けて）います。

内容としては、2018年度から2055年度までの施設機能毎の方向性を示し、そのうち2018年度から2026年度までの短期に取り組む内容を「短期再編プログラム」として定めます。この計画では、施設機能毎の方向性を踏まえつつ、いつまでに、何を検討して決めるのかというスケジュールを示すものです。

町田市公共施設等総合管理計画（基本計画）

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。

この計画では、**公共施設等の総合かつ計画的な管理を推進するための基本的な方針**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つを掲げました。

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**などの4つの基本方針を定めました。

基本方針に基づいた具体的な取り組みとして、**施設の複合化・多機能化や、市民・地域などの多様な主体との連携**などの9つの取り組みを示しました。

基本計画

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つの取り組み〕

- 集約化
- 複合化・多機能化
- LCC削減
- 長寿命化
- 市民・地域連携
- PPP/PFI
- 他自治体連携
- 市有財産活用
- 民による公共・公益サービス

2.再編が必要な背景

～社会状況～

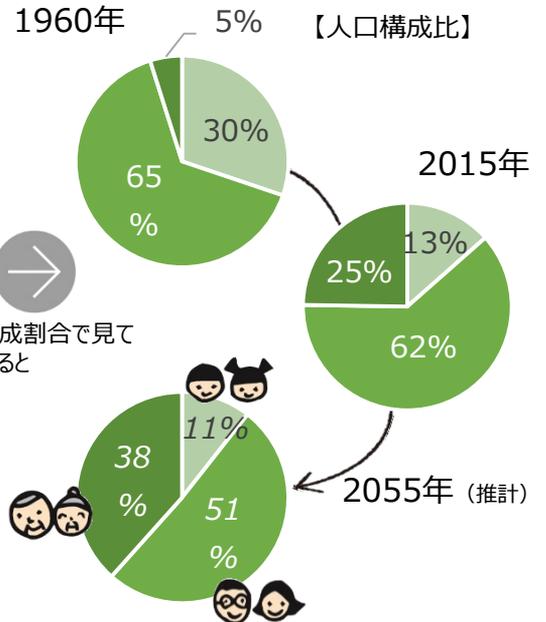
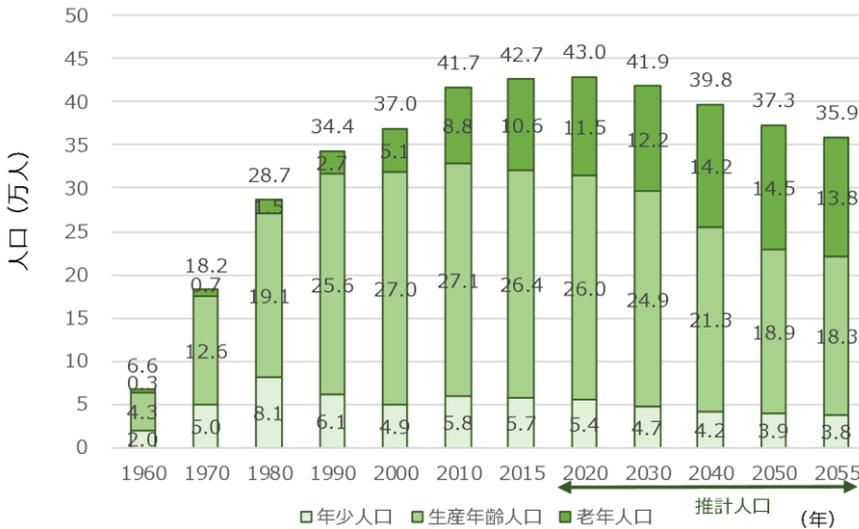
(1) 人口

- 町田市の総人口はこれまで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。
- 人口構成は、市税収入の中心となる**生産年齢人口**（15歳から64歳）の割合が**低くなり**、**老年人口**（65歳以上）の割合が高まっています。

【町田市人口の推移と将来推計】

(時点：各年 1月1日)

出展：町田市未来づくり研究所 将来推計 人口推計（2015年）

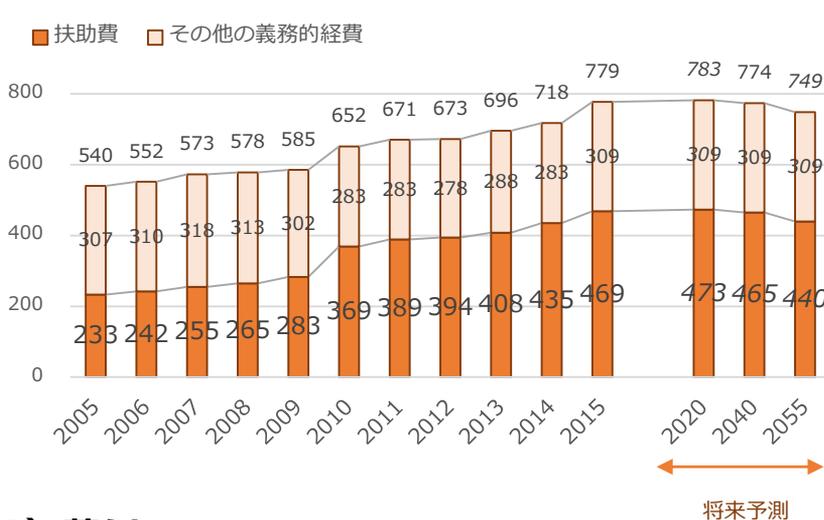


(2) 財政

- 町田市の歳出総額は概ね増加傾向にあり、特に義務的経費のうち**社会保障制度の一環として支出される扶助費**が増加しています。
- 人口減少及び高齢化が進むことにより、**社会保障費の増大及び税収の減少**が予測されます。

※義務的経費（人件費・扶助費・公債費）は、その性質上任意に削減することが困難な経費であり、この経費の割合が高くなると他の経費に使う財源の余裕がなくなります。

【義務的経費の推移と将来予測】



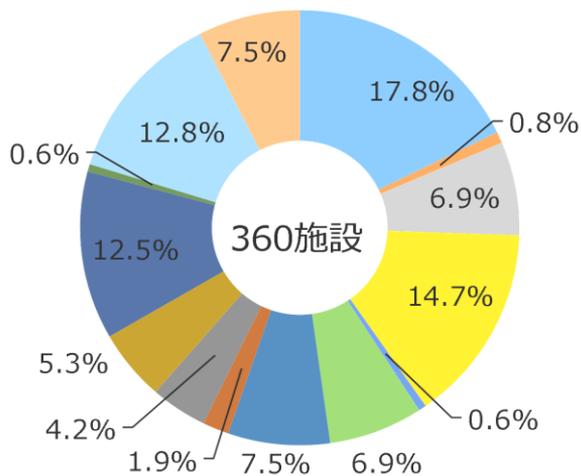
備考：財政状況の将来予測は、町田市未来づくり研究所の将来人口推計結果（2015年）に基づき算出しています。なお、2015年度の値は当初予算額で掲載しています。

(3) 暮らし

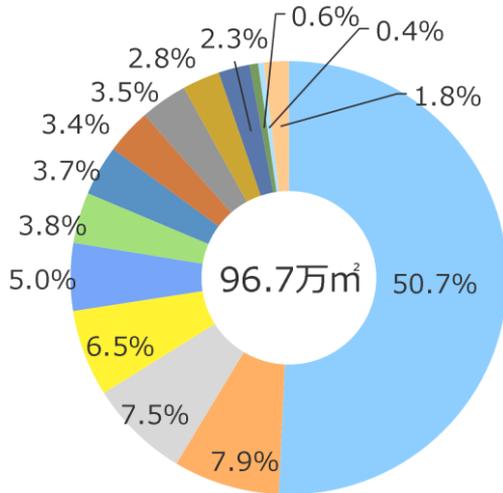
- 社会状況やライフスタイルの変化に伴い**市民ニーズも多様化・複雑化**しており、行政には**その時代のニーズを的確に捉えたサービスの提供**が求められています。
- IT化などの技術進歩により社会状況の変化が今後も続くと考えられる中、従来の公共施設によるサービス提供以外の方法を検討することで、**時間や場所にとらわれないサービス提供が可能となり**、市民にとって**選択肢が増え、サービスがより身近**になります。

～公共施設の状況～

(1) 施設分類別の施設数



(2) 延べ床面積割合

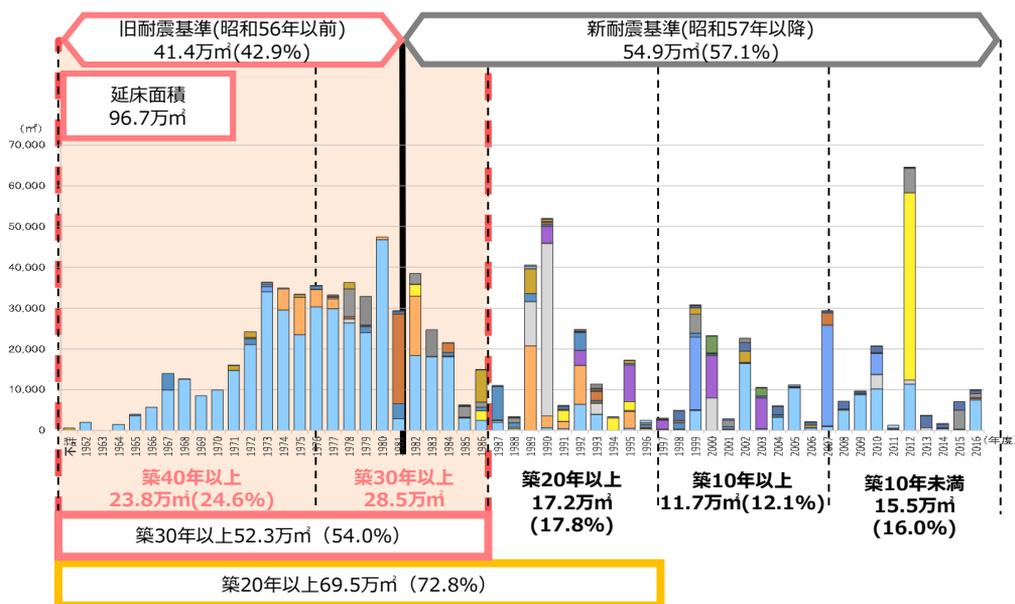


- 学校教育系施設
- 下水道施設
- スポーツ・レクリエーション系施設
- 行政系施設
- 病院施設
- 公営住宅
- 保健・福祉施設
- 供給処理施設
- 市民文化系施設
- 社会教育系施設
- 子育て支援施設
- 産業系施設
- 公園
- その他

※上から時計回り順

(3) 建築年別の延べ床面積

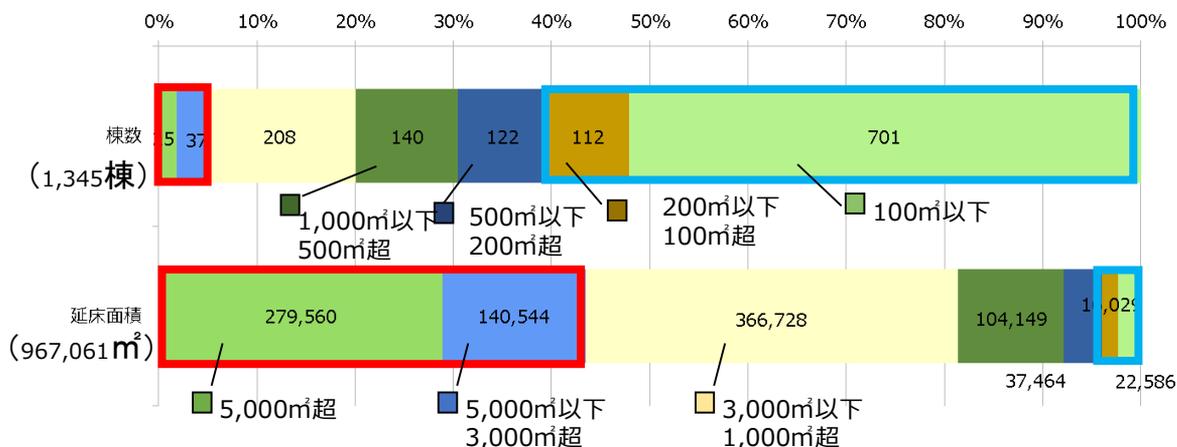
町田市は急激な人口の増加や社会環境の変化に対応するため、1960年代後半から80年代前半にかけて学校教育系施設を中心に多くの公共施設を整備してきました。2016年度現在、**築30年以上の施設が54.0%と半数を超えています。**



(4) 規模別の延べ床面積割合

延べ床面積が3,000㎡を超える建物の棟数は全体の約5%ですが、延べ床面積では約43%を占めています。これらは、多くの人々が利用し、設備や外部仕上げの各部のグレードが他の小規模な建物に比べて高いため、点検・診断を実施し、計画的に保全することで将来かかるコストをより効果的に抑えることが考えられます。

棟数の約60%を占める200㎡以下の建築物は、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の維持管理で対応が可能と考えられます。



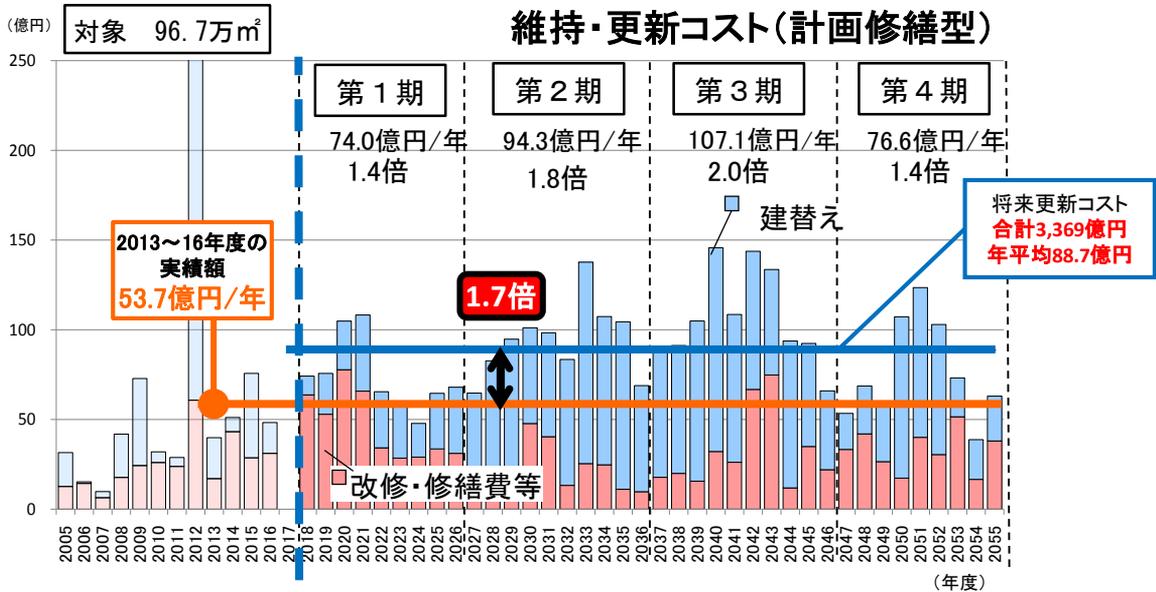
(5) 既存施設を維持した場合の維持・更新費シミュレーション

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年とする計画修繕と目標耐用年数80年とする長寿命化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。

※計画修繕と長寿命化については、9ページを参照

① 計画修繕型 < 60年 >

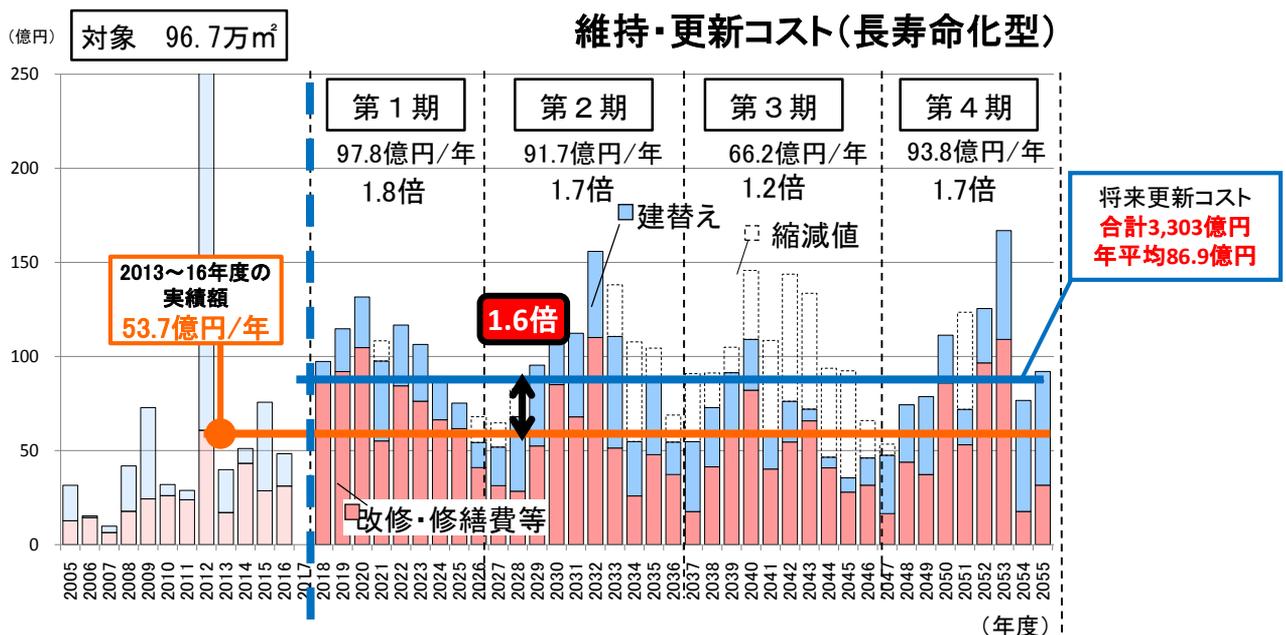
計画修繕型の維持管理では、1960年代後半～80年代前半に集中して建設した学校が建替え時期を迎える第2期、第3期にコストのピークがくることわかります。築60年で建替える場合、今後38年間のコストは3,369億円（年平均88.7億円）がかかります。これは、過去4年間の公共施設にかけた経費53.7億円の1.7倍に相当します。



② 長寿命化型 < 80年 >

今ある建物全てを長寿命化した場合、計画修繕型と総額ではほぼ同じになります。築80年まで使用するとした場合、今後38年間のコストは3,303億円（年平均86.9億円）となり、計画修繕型と総額では大きく変わらず、長寿命化だけでは対応できない状況です。

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。



維持・更新費シミュレーションから、計画修繕と長寿命化のどちらの方法を行ったとしても、今後の厳しい財政状況において、今までと同じように今ある公共施設をこれからも維持管理していくことはできません。

今から、計画的に将来を見据えた施設の再編に取り組んでいく必要があります。

3. 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 を実現します。

そのためには、現在あるかたちにとらわれず、

経営的視点に立ち、新たな価値を創出しながら

将来につながるかたちへ
リデザインすることが必要です。



将来に負担を残すことなく、今までと同じように公共施設を維持することはできません。

これからも地域の活力や魅力を維持・向上するためには、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。

公共施設・公共空間の より良いかたち

(1) 目指すもの

- **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**

(2) 基本となる方向性

- **誰もが気軽に**利用できる**オープンな空間づくり**
- **自然と交流**が生まれ、利用者の**アクションの連鎖**を引き起こすしくみづくり

(3) 基本イメージ

- **みんなが利用する複合施設**
- **公共だけでなく、みんなで作る**

(1) 目指すもの

※アンケートについては、10ページのコラム③を参照

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。

みんなが集まり、活動や共感等を通じてつながることによって生まれるコミュニティは、**新たな地域の魅力や活力を生み出す力**になります。

そこで、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。



(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、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が重要になります。

そこで、多くの人々が利用し、さらに、そこから活動やサービスがひろがるよう、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オープンな空間づくり**
- **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しくみづくり**

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。



(3) 基本となるイメージ

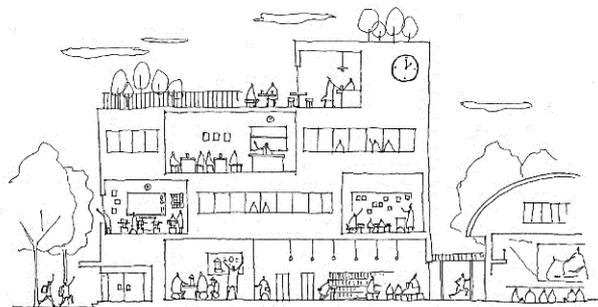
目指すものや基本となる方向性から、基本となる再編のかたちを次のとおりイメージしてみました。

➤ みんなが利用する 複合施設

多くの人が集い、多様な活動やサービスが展開される **みんなの拠点**に。

拠点となりえる建物を、安全性に配慮しながらも、多用途・多目的で使える複合施設にすることで、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ひとつのまちのようにいろいろな人が集うことにより、新たな人と人のつながりやサービスや活動の広がりが生まれます。



多用途
多目的
多世代

みんなの
施設

誰にとっても
開放的

自然に混ざり
共存する
柔軟な雰囲気

集まりたくなる
温かさ・魅力

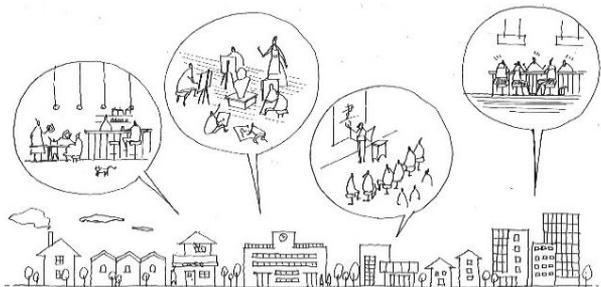
サービスを受けたり
自分たちも提供したり

サービスに
見合った
コスト

柔軟な
サービス

身近な
活躍の場

➤ 公共だけでなくみんなで作る



今ある施設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。

また、サービスに見合った費用や主体による運営は、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。

サービス・機能を集約し複合施設にすることにより、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。

しかし、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。

知恵や工夫、志を持った人たちと手を組むことで、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。

4.再編における基本的な考え方

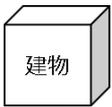
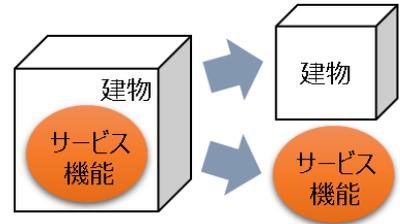
より良いかたちの実現に向けた再編の基本的な考え方として、公共施設を「建物」と「サービス・機能」に切り離し、それぞれに対して将来に向けたあり方を考えていきます。

基本的な考え方のポイント

- (1) 「建物」と「サービス・機能」を切り離して考える
- (2) より良いかたちの実現に向けた施設機能毎の方向性を示し、計画的に取り組みを行う

(1) 「建物」と「サービス・機能」の考え方

公共施設を「サービス・機能」とそれを提供する「建物」を切り離して整理します。



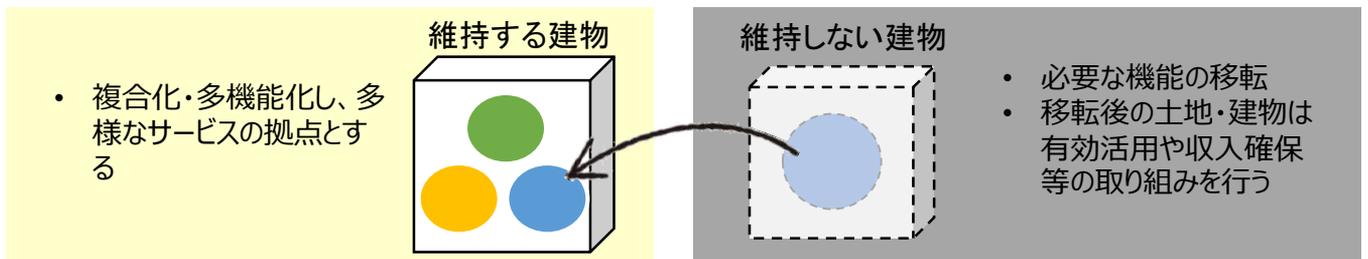
「建物」についての考え方

維持・更新費の予測から考えると、施設数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「維持していく建物」とそれ以外に区分し、「寿命化」「計画修繕」は「維持していく建物」のみに行います。一方、「維持する建物」ではない場合、今後も必要とされる機能については、他の建物に移転を図ります。

※詳細は10ページを参照

今後も継続して「維持していく建物」

- 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 があること
- 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



サービス
機能

「サービス・機能」についての考え方

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。4つの視点から現在の状況について着目します。

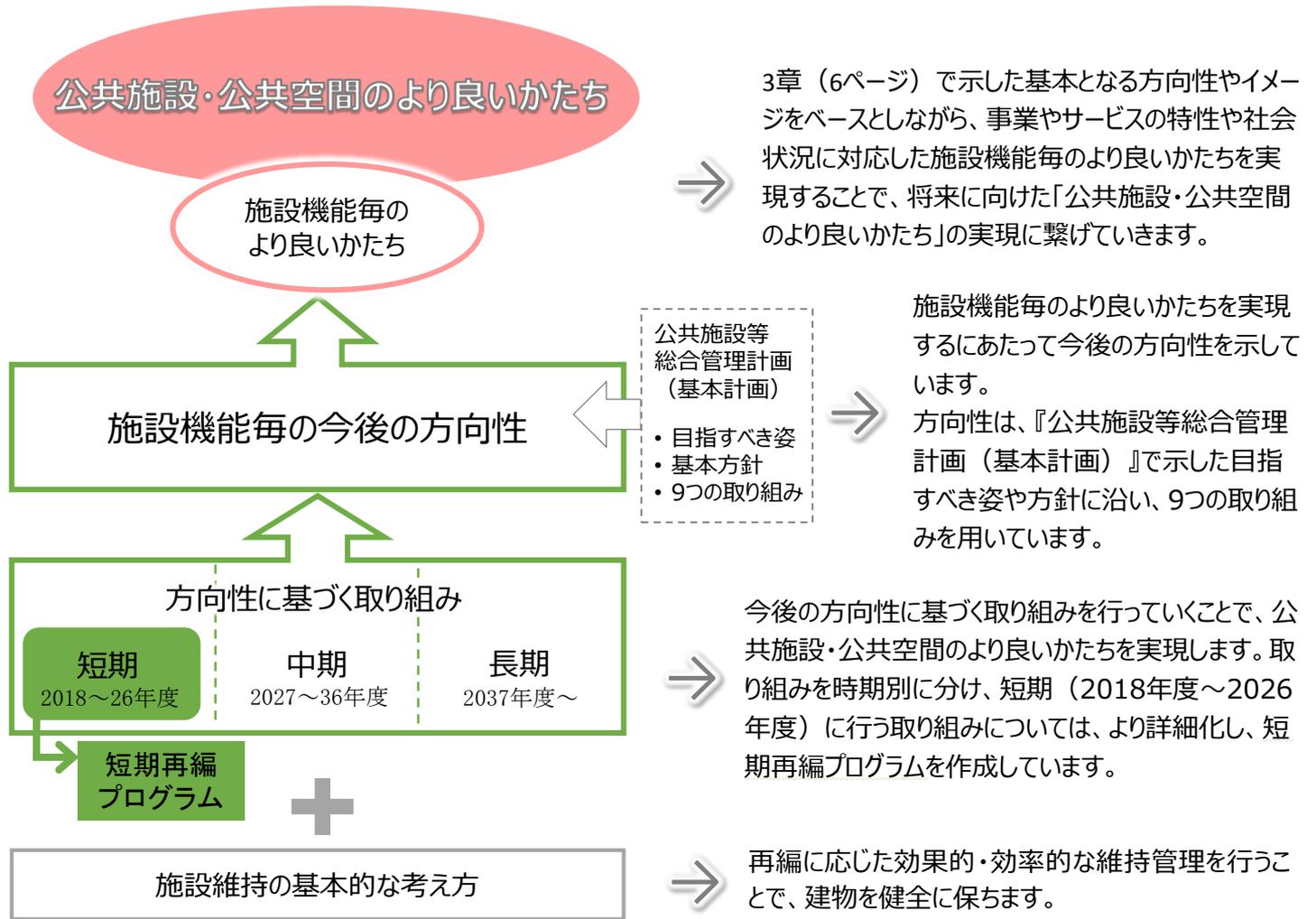
見直しの4つの視点

- | | |
|-----------|--|
| 行政関与の必要性 | (法律等による義務か、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) 施設機能毎の方向性の考え方

「建物」と「サービス・機能」の現状・方向性を踏まえて、施設を26のサービス・機能に分類し、施設機能毎のより良いかたちを実現するための方向性を整理します。



コラム① 維持していく建物の方向性の導き方

施設数を減らさなければならない中で、生活や命に係わり廃止できない機能を提供する施設(供給処理施設、下水道処理施設など)以外には、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

再編計画(案)
3章 より良いかたち

目指すもの

- 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

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。



5.再編計画における施設維持の基本的な考え方



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

▽施設維持の基本的な考え方

小規模な建物以外	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			

- 小規模な建物以外で今後も維持していく建物のうち、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。
- 小規模な建物以外で今後建替えを想定しない建物または、小規模な建物は「事後保全」を行います。

(1) 長寿命化

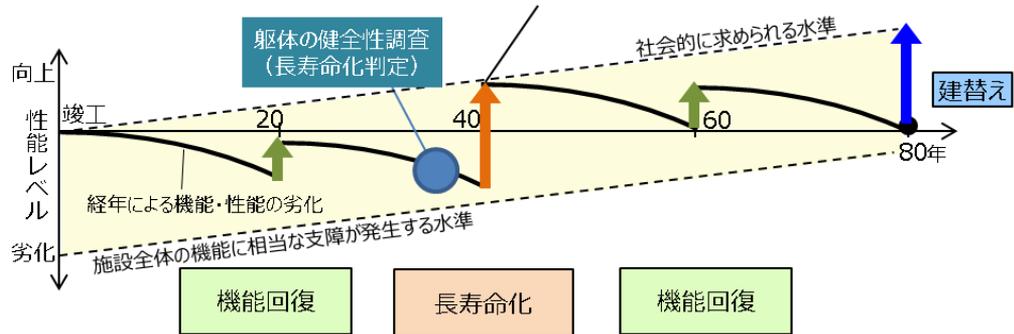
構造躯体の耐久性を維持するとともに、屋上や外壁等の各部位・設備機器の計画的な更新を図ることで、建物の望ましい目標耐用年数まで建物を使用します。

鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の望ましい目標耐用年数は、適切な維持管理がなされ躯体強度が確保される場合70～80年程度とされています。

<長寿命化における機能向上（学校の例示）>

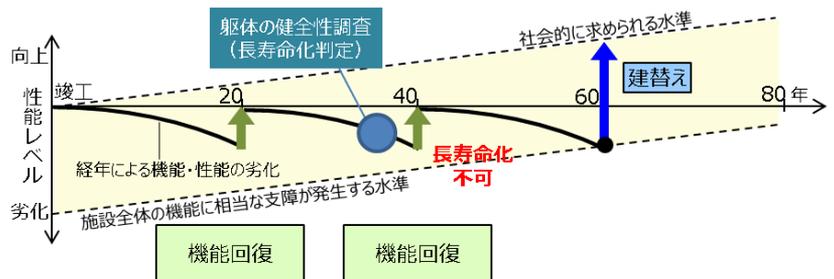
- 耐久性・断熱性等の向上
- 省エネ化・バリアフリー等の向上
- 防災・防犯の向上
- 学習内容・学習形態への対応 等

長寿命化の対象となる今後も維持していく建物は、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は、機能向上を含めた長寿命化改修を実施します。



(2) 計画修繕

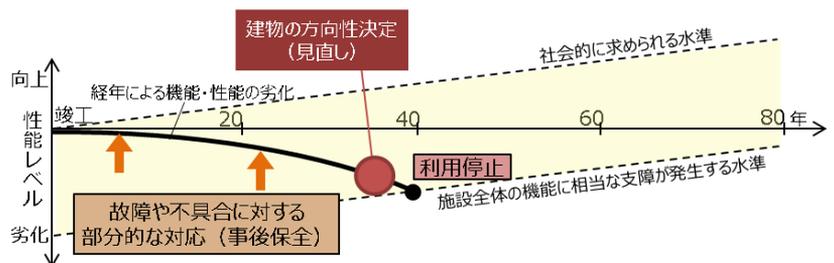
今後も維持していく建物のうち、躯体の健全性調査の結果、建物が長寿命化に適さない場合は、屋上や外壁等の各部位及び主要な設備機器の計画的な修繕を行うことによって、標準的な耐用年数まで建物を使用します。



(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ている場合に修繕を行うことで対応します。

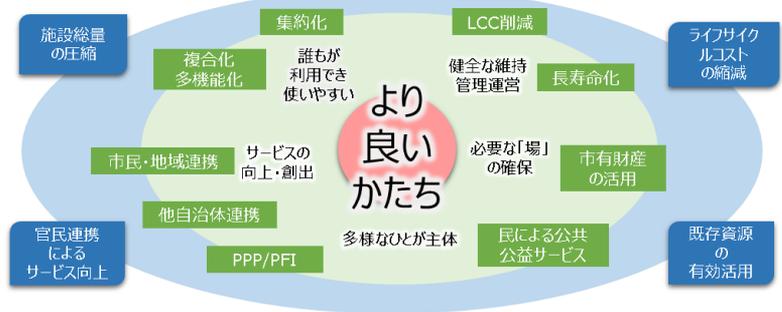
※経年による機能・性能の劣化により、建物を安全に使用できないと判断される前に施設を計画的に廃止・利用停止します。小規模な建物は見直しを図り、今後の方向性を決定します。





コラム② 取り組みの効果と狙い

「基本計画」で示した9つの取り組みのうち、効果的な手法を組み合わせながら、より良いかたちの実現に向けて施設の見直しをしていきます。



効果	ねらい	寄与する主な取り組み
必要な「場」の確保	継続的に運営するための収益の確保や、市民や民間等との連携により、必要な「場」を確保します。	市有財産の活用、民による公共・公益サービス、市民・地域連携、PPP/PFI、他自治体連携
健全な維持管理運営	将来にわたって施設を安全に利用するための投資を適切に行う一方、可能な費用の削減を徹底し、メリハリある健全な運営により、必要なサービスや「場」を維持します。	LCC削減、長寿命化、集約化、複合化・多機能化
誰もが利用できる使いやすい	施設を複合または多機能にすることや、市民や民間等との連携により、多様なニーズにより沿ったサービスを提供することで、より多くの人が利用する「場」を創出します。また建物と機能を切り離し、既存施設等を活用することで身近な場所でサービスが受けられる機会を増やします。	複合化・多機能化、市民・地域連携、PPP/PFI、他自治体連携、市有財産の活用
多様なひとが主体となった活動	地域拠点での活動や交流が活発になることで、コミュニティの強化や、多様なひとが主体となる活動が促進され、そこに携わる人々の生きがいややりがい創出されます。	集約化、複合化・多機能化、市民・地域連携、民による公共・公益サービス
サービスの向上 新たなサービスの創出	PPP/PFI等による民間ノウハウの導入や、多様な主体が活躍することにより、満足度の高いサービスの提供や、新たなサービスを創出し、より魅力のある「場」や地域づくりにつながります。	複合化・多機能化、市民・地域連携、PPP/PFI、他自治体連携、民による公共・公益サービス



コラム③ アンケート

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、2015年度・2017年度に市民の方にアンケートを行っています。

▽2015年度アンケートから抜粋

設問A

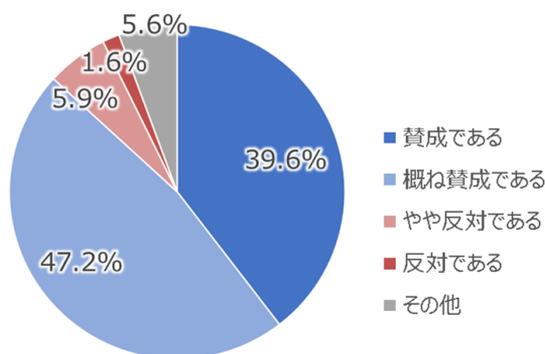
将来を見据えて公共施設のあり方を見直していくこと（町田市全体の施設総量を削減することも含む）について、どうお考えですか？

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%	

▽2017年度アンケートから抜粋

設問A

さまざまなサービスや活動の拠点とするにふさわしい建物を優先的に維持・保全していくことについてどうお考えですか？



設問B

公共施設の「より良いかたち」を作っていくにあたって、あなたが特に重要だと思う要素は何ですか？（選択式・複数回答可）

1	気軽に立ち寄れる	45.2%
2	多様性・柔軟性がある	38.3%
3	多目的利用できる	37.4%
4	身近である	36.1%
5	多世代が集える	32.5%
6	持続可能性がある	28.5%
7	人のつながりを感じる	16.8%
8	開放的である	16.7%
9	魅力的である	14.9%
10	その他	9.5%