

# 町田市公共施設再編計画

(案)

2018 年 6 月

町田市

# 目次

はじめに（町田市公共施設再編計画策定にあたって） .....	8
第1章 再編計画の概要 .....	9
1. 目的・位置付け .....	9
(1) 目的 .....	9
(2) 位置づけ .....	9
2. 対象施設 .....	10
3. 計画期間 .....	10
第2章 再編が必要な背景 .....	12
1. 社会状況 .....	12
(1) 人口 .....	12
(2) 財政 .....	13
(3) 暮らし .....	13
2. 公共施設の状況 .....	14
(1) 施設分類別の施設数、延床面積の構成比 .....	14
(2) 建築年別の延床面積 .....	15
(3) 規模別の延床面積の構成 .....	15
(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 .....	16
3. 再編の必要性 .....	17
第3章 公共施設・公共空間のより良いかたち .....	18
1. 目指すもの .....	18
2. 基本となる方向性 .....	20
3. 基本イメージ .....	21
○みんなが利用する複合施設 .....	21
○行政だけでなくみんなで作る .....	21
第4章 再編における基本的な考え方 .....	23
1. 「サービス・機能」についての考え方 .....	23
2. 建物についての考え方 .....	24
(1) 維持する建物について .....	24
(2) 建物維持の基本的な考え方 .....	25
第5章 施設機能毎の今後の方向性と短期再編プログラム .....	27
1. 施設機能毎の方向性の考え方 .....	27
2. 施設機能毎の今後の方向性と短期再編プログラム .....	28
■ 資料の見方 .....	28
A 庁舎・窓口施設等 .....	32
I. 施設概要 .....	32

II.実態と課題	32	
III.4つの視点から	33	
IV.再編後のイメージ例	34	
V.今後の方向性	35	
● 庁舎窓口等 短期再編プログラム	36	
<b>B 集会施設</b> .....		<b>38</b>
I. 施設概要	38	
II.実態と課題	38	
III.4つの視点から	39	
IV.再編後のイメージ例	40	
V.今後の方向性	41	
● 集会学習施設 短期再編プログラム	42	
<b>C 図書館</b> .....		<b>44</b>
■ 施設概要	44	
■ 実態と課題	44	
III.4つの視点から	45	
IV.再編後のイメージ例	46	
V.今後の方向性	47	
● 図書館 短期再編プログラム	48	
<b>D 学校</b> .....		<b>50</b>
I. 施設概要	50	
II.実態と課題	52	
III.4つの視点から	52	
IV.再編後のイメージ例	54	
V.今後の方向性	55	
● 学校 短期再編プログラム	56	
<b>E 保育園・児童発達支援センター</b> .....		<b>58</b>
I. 施設概要	58	
II.実態と課題	58	
III.4つの視点から	59	
IV.再編後のイメージ例	60	
V.今後の方向性	61	
● 保育園・児童発達支援センター 短期再編プログラム	62	
<b>F 学童保育クラブの実態・課題</b> .....		<b>64</b>
I. 施設概要	64	
II.実態と課題	65	
III.4つの視点から	66	
IV.再編後のイメージ例	68	
V.今後の方向性	69	
● 学童保育クラブ 短期再編プログラム	70	

<b>G</b>	<b>子どもセンター・子どもクラブの実態・課題</b> .....	<b>72</b>
	I. 施設概要	72
	II. 実態と課題	72
	III. 4つの視点から	73
	IV. 再編後のイメージ例	74
	V. 今後の方向性	75
	● 子どもセンター・子どもクラブ 短期再編プログラム	76
<b>H</b>	<b>高齢者福祉施設</b> .....	<b>78</b>
	I. 施設概要	78
	II. 実態と課題	78
	III. 4つの視点から	79
	IV. 再編後のイメージ例	80
	V. 今後の方向性	81
	● 高齢者福祉施設 短期再編プログラム	82
<b>I</b>	<b>障がい福祉施設</b> .....	<b>84</b>
	I. 施設概要	84
	II. 実態と課題	84
	III. 4つの視点から	85
	IV. 再編後のイメージ例	86
	V. 今後の方向性	87
	● 障がい福祉施設 短期再編プログラム	88
<b>J</b>	<b>生涯学習施設</b> .....	<b>90</b>
	I. 施設概要	90
	II. 実態と課題	90
	III. 4つの視点から	91
	IV. 再編後のイメージ例	92
	V. 今後の方向性	93
	● 生涯学習施設 短期再編プログラム	94
<b>K</b>	<b>保健施設</b> .....	<b>96</b>
	■ 施設概要	96
	II. 実態と課題	96
	III. 4つの視点から	97
	IV. 再編後のイメージ例	98
	V. 今後の方向性	99
	● 保健施設 短期再編プログラム	100
<b>L</b>	<b>文化ホール施設</b> .....	<b>102</b>
	■ 施設概要	102
	II. 実態と課題	102
	III. 4つの視点から	103
	IV. 再編後のイメージ例	104

V.今後の方向性	105	
● 文化ホール 短期再編プログラム	106	
M 美術館・博物館等 .....		108
■ 施設概要	108	
II.実態と課題	108	
III.4つの視点から	109	
IV.再編後のイメージ例	110	
V.今後の方向性	111	
● 美術館・博物館 短期再編プログラム	112	
N スポーツ施設 .....		114
■ 施設概要	114	
II.実態と課題	114	
III.4つの視点から	115	
IV.再編後のイメージ例	116	
V.今後の方向性	117	
● スポーツ施設 短期再編プログラム	118	
O 防災施設 .....		120
■ 施設概要	120	
II.実態と課題	122	
III.4つの視点から	122	
IV.今後の方向性	123	
● 防災施設 短期再編プログラム	124	
P その他集会施設 .....		126
■ 施設概要	126	
II.実態と課題	126	
III.4つの視点から	127	
IV.今後の方向性	127	
● その他集会施設 短期再編プログラム	128	
Q その他教育施設 .....		130
■ 施設概要	130	
II.実態と課題	130	
III.4つの視点から	130	
IV.今後の方向性	131	
● その他教育施設 短期再編プログラム	132	
R その他高齢者福祉施設 .....		134
■ 施設概要	134	
II.実態と課題	134	
III.4つの視点から	135	
IV.今後の方向性	135	
● その他高齢者福祉施設 短期再編プログラム	136	

S	その他展示等施設 .....	138
	■ 施設概要	138
	II.実態と課題	138
	III.4つの視点から	138
	IV.今後の方向性	139
	● その他展示施設 短期再編プログラム	140
T	市営住宅 .....	142
	■ 施設概要	142
	II.実態と課題	142
	III.4つの視点から	143
	IV.今後の方向性	143
U	医療施設 .....	144
	■ 施設概要	144
	II.実態と課題	144
	■ 4つの視点から	144
	IV.今後の方向性	145
	● 医療施設 短期再編プログラム	146
V	レクリエーション・観光施設の実態・課題 .....	148
	■ 施設概要	148
	II.実態と課題	148
	III.4つの視点から	149
	IV.再編後のイメージ例	150
	V.今後の方向性	151
	● レクリエーション・観光施設 短期再編プログラム	152
W	産業系施設 .....	154
	■ 施設概要	154
	II.実態と課題	154
	III.4つの視点から	155
	IV.再編後のイメージ例	156
	V.今後の方向性	157
	● 産業系施設 短期再編プログラム	158
X	供給処理施設 .....	160
	■ 施設概要	160
	II.実態と課題	160
	III.4つの視点から	161
	IV.今後の方向性	162
	● 供給処理施設 短期再編プログラム	163
Y	下水道施設 .....	164
	■ 施設概要	164
	II.実態と課題	164

III.4つの視点から	164
IV.今後の方向性	165
● 下水道施設 短期再編プログラム	166
Z 駐車場・自転車等駐車場 .....	168
■ 施設概要	168
II.実態と課題	168
III.4つの視点から	169
IV.今後の方向性	170
● 駐車場・自転車等駐車場 短期再編プログラム	171
第6章 推進体制 .....	172
第7章 今後の進め方 .....	173
参考 地域別の公共施設及び公共施設を取り巻く状況 .....	174
1. 地域別の状況について .....	175
2. 人口の状況 .....	176
(1) 概況	176
(2) 宅地開発の変遷	176
(3) 人口変化の状況	178
3. 土地利用の状況 .....	179
(1) 用途地域の状況	179
(2) 住宅所有の状況	180
4. 交通の状況 .....	181
5. 公共施設の配置状況 .....	182



## はじめに（町田市公共施設再編計画策定にあたって）

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」（いわゆるハコモノと呼ばれる建物）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、『町田市公共施設再編』（以下、「再編計画」という。）です。

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いただきました。また市民3千人を対象としたアンケート調査、2度にわたる市民意見募集、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、図書館、学校、スポーツ施設といった施設機能毎の今後の方向性と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知らせし、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

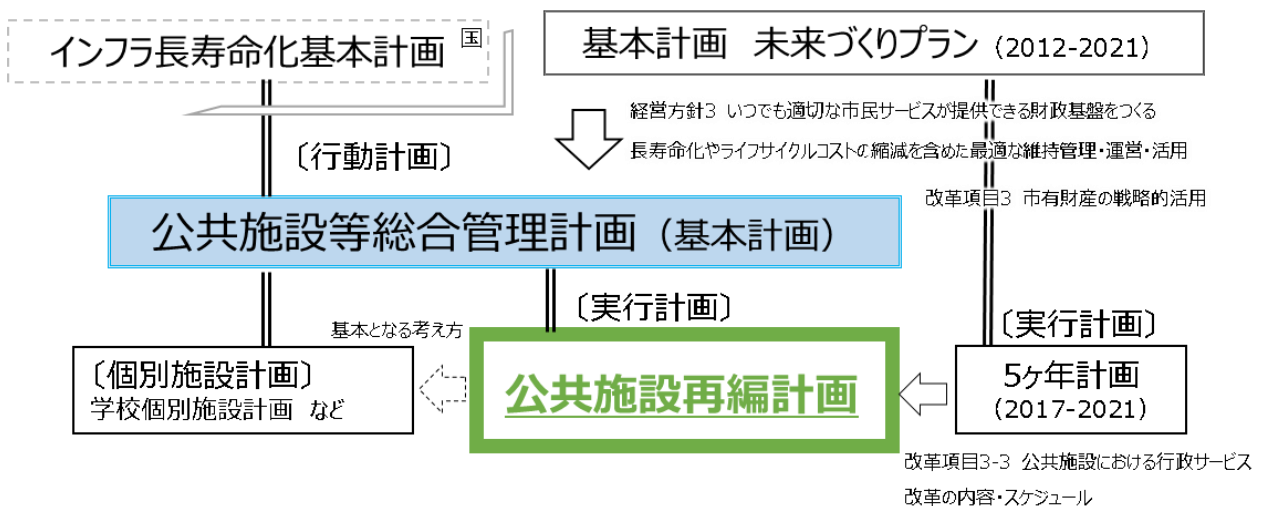
「町田市公共施設再編計画」（以下「再編計画」という。）は、2015 年度に策定した「町田市公共施設等総合管理計画（基本計画）」（以下「基本計画」という。）に定める基本方針等に基づき、着実かつ計画的に取り組みを推進することを目的としています。

### (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おり、最新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学校施設などの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

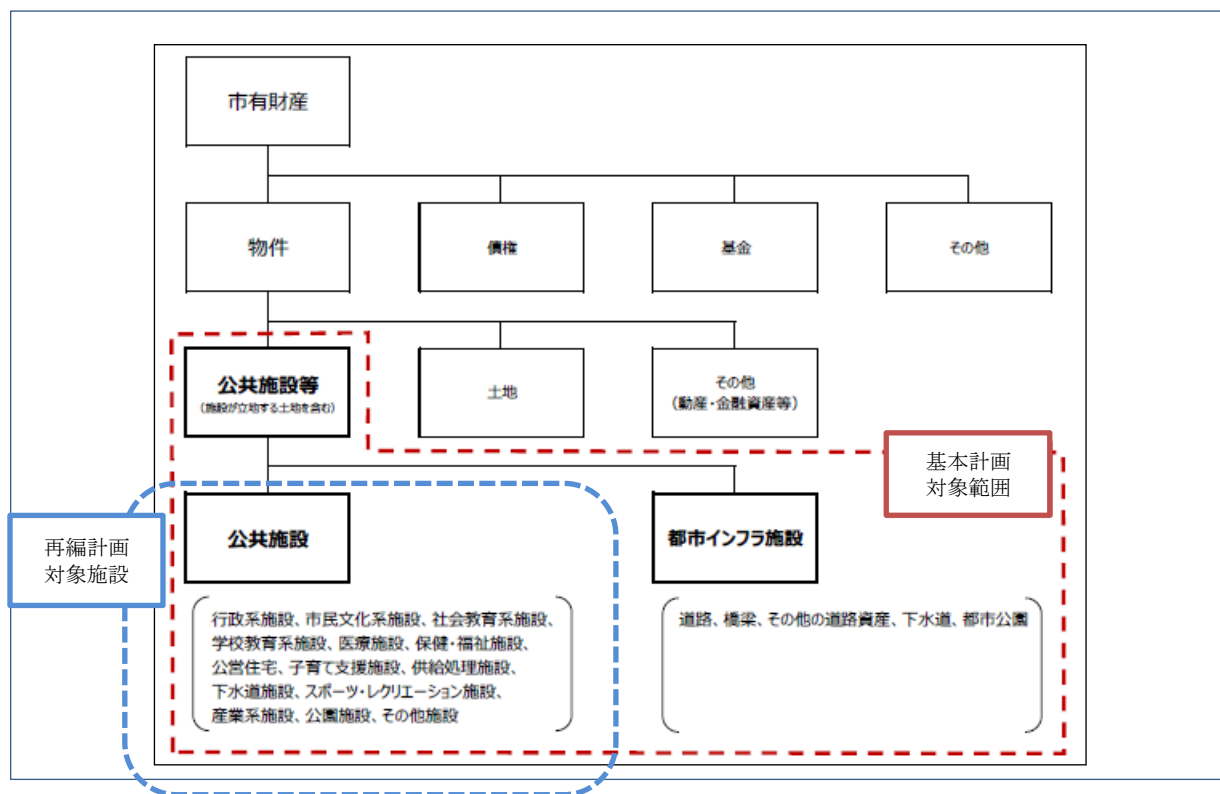


## 2. 対象施設

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、長期間にわたる維持管理が必要となることから、長期にわたる計画を定めることが必要です。そこで、基本計画の計画期間 2016 年度から 2055 年度の 40 年間から再編計画策定の 2 年を除いて、再編計画の計画期間を 2018 年度から 2055 年度までの 38 年間とします。さらに、2018 年度から 2026 年度までの 9 年を短期、2027 年度から 2036 年度までの 10 年を中期、2037 年度から 2055 年度の 19 年を長期とし、長期はさらに 9 年と 10 年の 2 期に分けて、計画を進めていきます。

構成としては、2018 年度から 2055 年度までの施設機能毎の方向性を示し、方向性実現に向けた短期・中期・長期の時期別の取り組みを示します。また、短期の取り組みを具体化・詳細化したものを「短期再編プログラム」として定めます。短期再編プログラムでは、施設機能毎の方向性を踏まえつつ、いつまでに、何を検討して決定していくのかというスケジュールを示し、市民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	中期の 取り組み 2027～2036	長期の 取り組み 2037～2055
短期再編プログラム		



### コラム 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。

この計画では、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

## 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を、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。

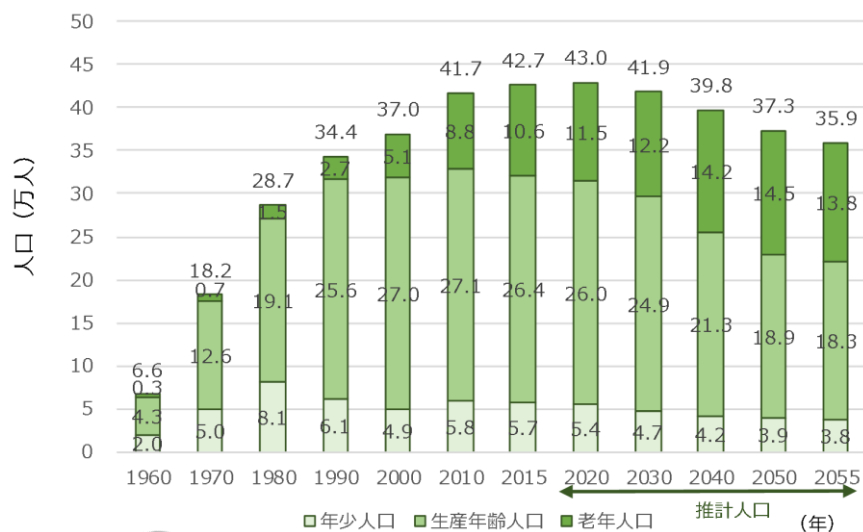
### 1. 社会状況

#### (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歳から64歳）と年少人口（14歳以下）はすでに2010年から減少傾向にあり、一方、老年人口（65歳以上）は増加を続けています。

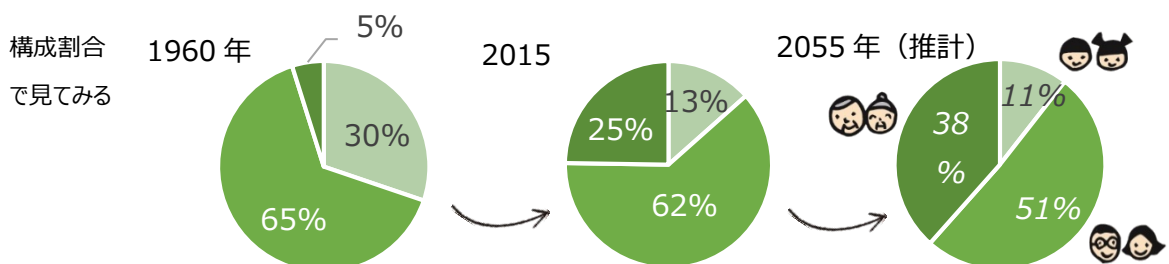
こうした年齢層別の人口変化により人口構成比は、1960年時点では、市税収入の中心となる生産年齢人口の割合が65%で、老年人口は4.5%でしたが、2055年時点では、生産年齢人口は51%まで割合が低くなり、老年人口は38%と割合が高まります。

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）



#### 【人口構成比】

出展：町田市未来づくり研究所 将来推計 人口推計（2015年）



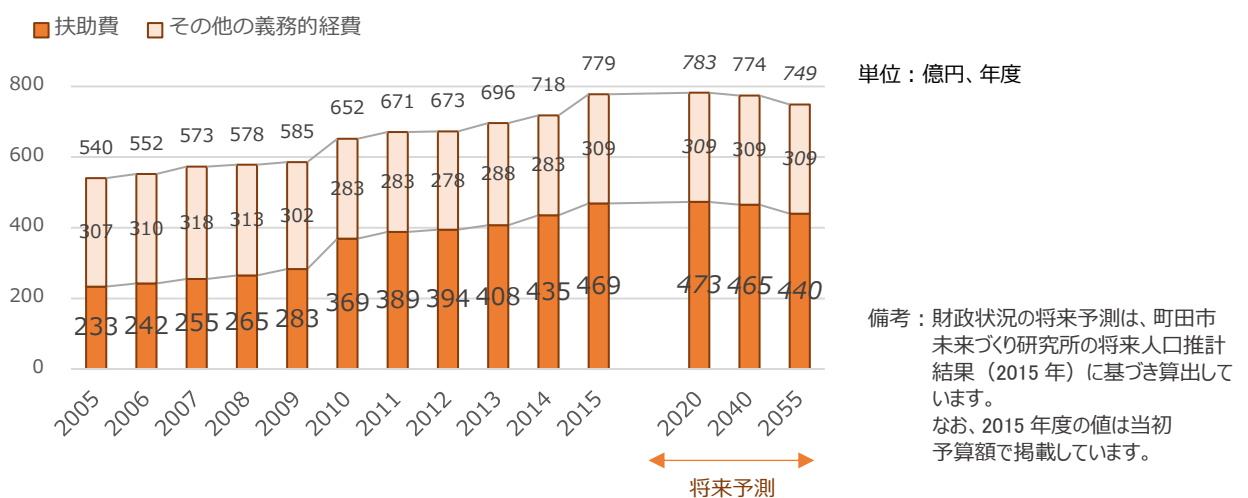
## (2) 財政

町田市の歳出総額は概ね増加傾向にあり、特に支出が義務づけられている義務的経費のうち、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。

今後、歳入の増加があまり見込めない中、このような義務的経費が増加していくと、建物の老朽化対策を含む公共投資など、他の経費に使う財源の余裕がなくなります。

また人口の変化は、公共サービスに対する量・内容・質に対するニーズに大きな変化をもたらすほか、老年人口の増加による社会保障費の増大や生産年齢人口の減少による税収の減少など、公共サービスを支えている市の財政面にも、影響を与えることが予測されます。

図表 2.2 義務的経費の推移と将来予測



## (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。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 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。

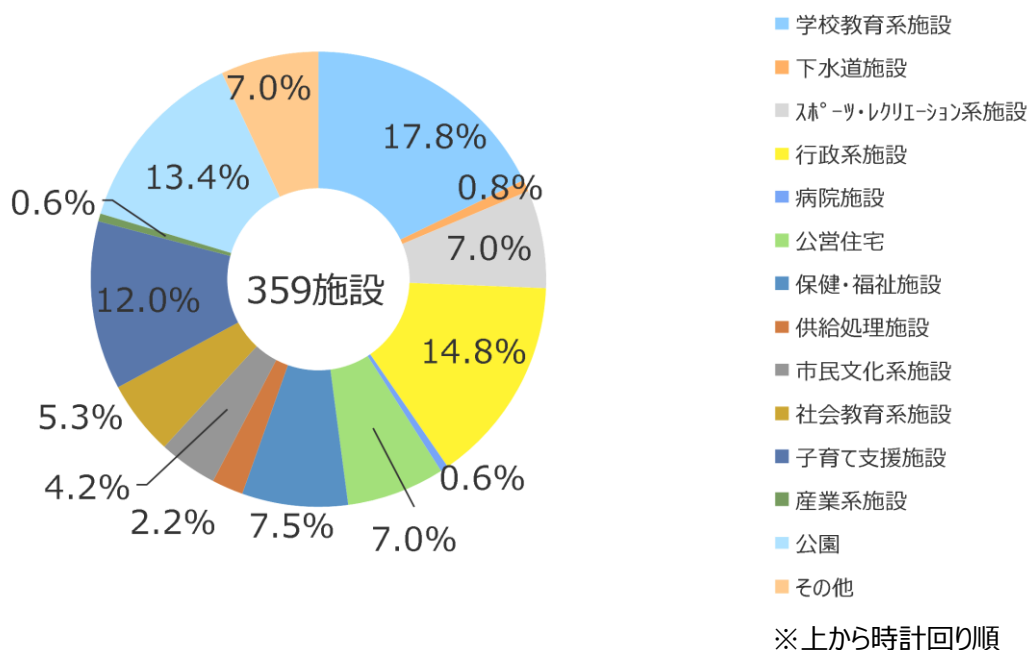
## 2. 公共施設の状況

### (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。

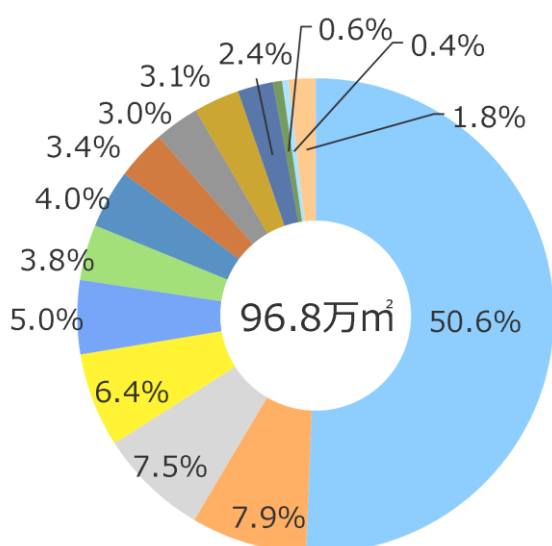
一方、延床面積では、総延床面積 96.8 万㎡のうち学校教育系施設が 50.6%と過半を占めています。

図表 2.3 施設分類別の施設数の構成比



図表 2.4 施設分類別の延床面積の構成比

2016 年度末時点

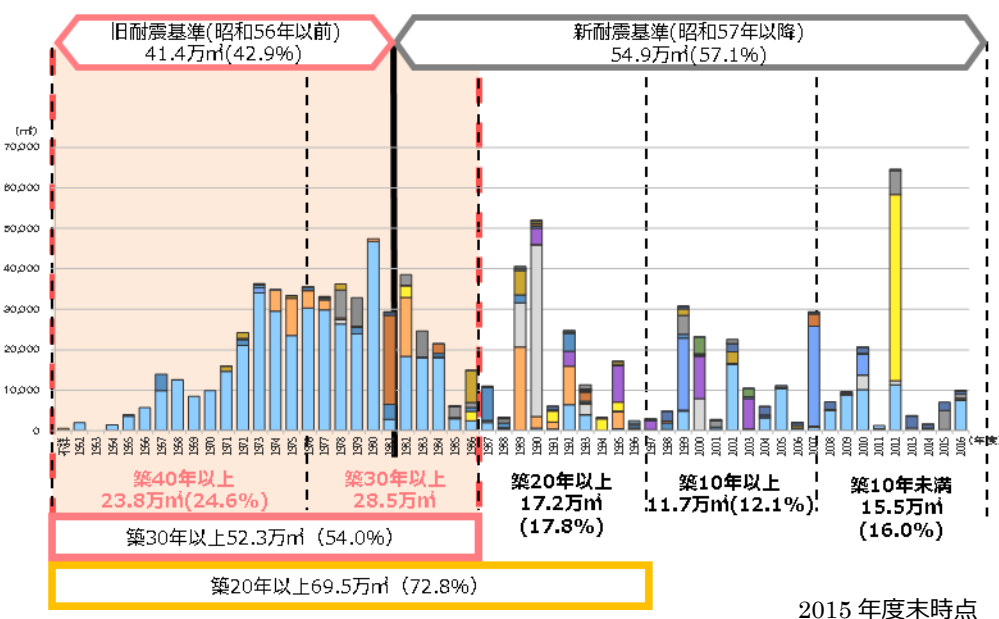


## (2) 建築年別の延床面積

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年代後半から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54.0%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

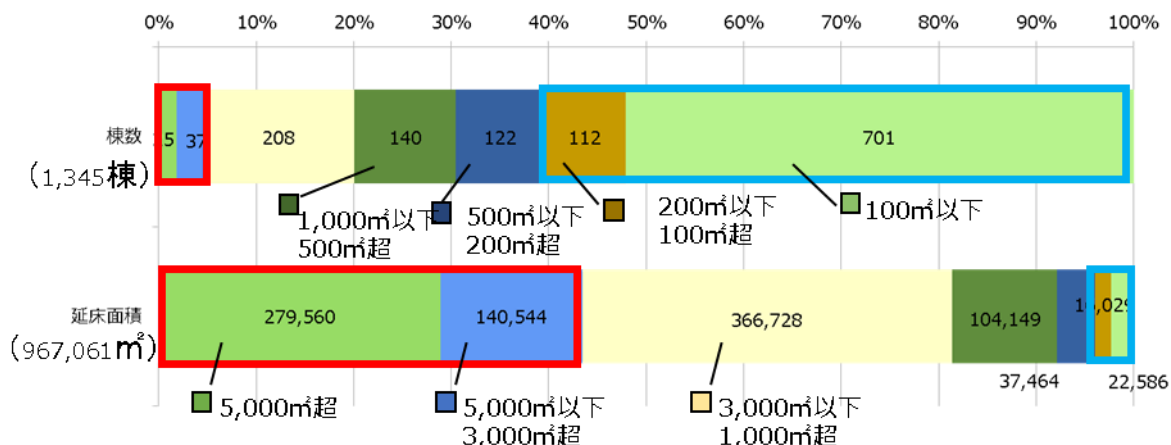


## (3) 規模別の延床面積の構成

規模別の延床面積では、3,000㎡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、設備等のグレードが比較的高く、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㎡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



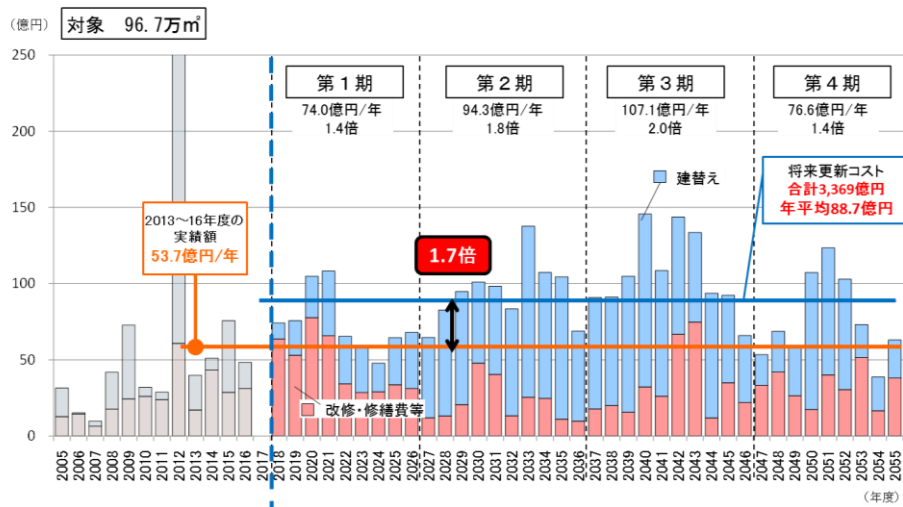
#### (4) 既存施設を維持した場合の維持・更新費シミュレーション

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。

##### 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 3,369 億円、年平均 88.7 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）

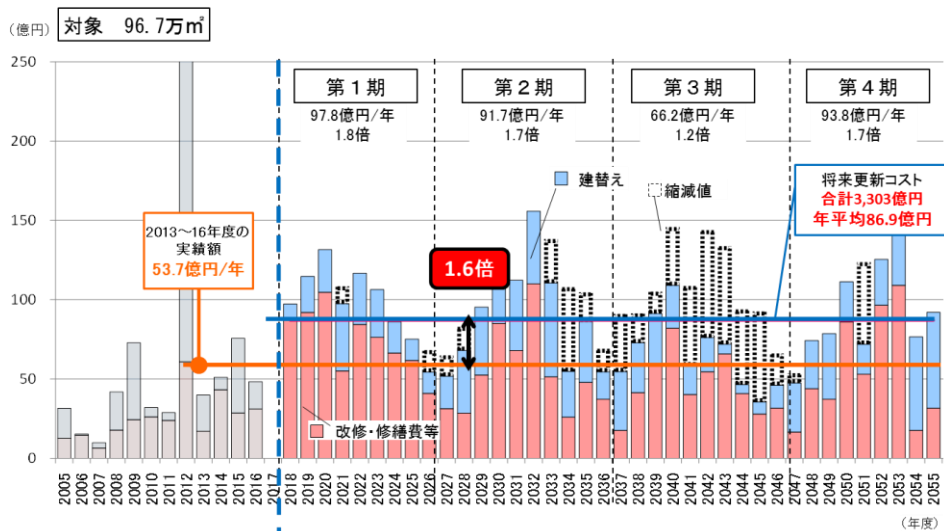


##### ② 長寿命化型＜目標耐用年数 80 年＞

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 3,303 億円であり計画修繕型と同程度になります。年平均は 86.9 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、まとめると以下のようになります。

- ▶ 人口：進む少子高齢化と予想される人口減少
- ▶ 財政：社会保障費の増大と税収の減少
- ▶ 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：大規模な施設が先んじて老朽化・総量の半数が既に老朽化
- ▶ 維持更新の見込み：現在の 1.7 倍以上の莫大な維持更新費用が必要

長寿命化を図るためには大規模な改修等を早い時期から複数施設に対し行う必要

ここからは以下のような公共施設の再編が必要である理由が浮き彫りになってきます。

- 今あるすべての建物を維持していくことはできない
- 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サービスの提供手法の柔軟化が可能になっている
- 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

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、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り良いかたちに変える好機となります。



#### コラム 市民アンケート調査の結果から

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 2015 年度の市民アンケートから抜粋しました。

**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%	

## 第3章 公共施設・公共空間のより良いかたち

将来の人々の暮らしやまちの姿は  
たくさんの可能性に満ちています



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、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。町田市では、単に施設を減らしコストダウンを図るのではなく、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。

### 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
- 行政だけでなく、みんなでつくる

## 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。

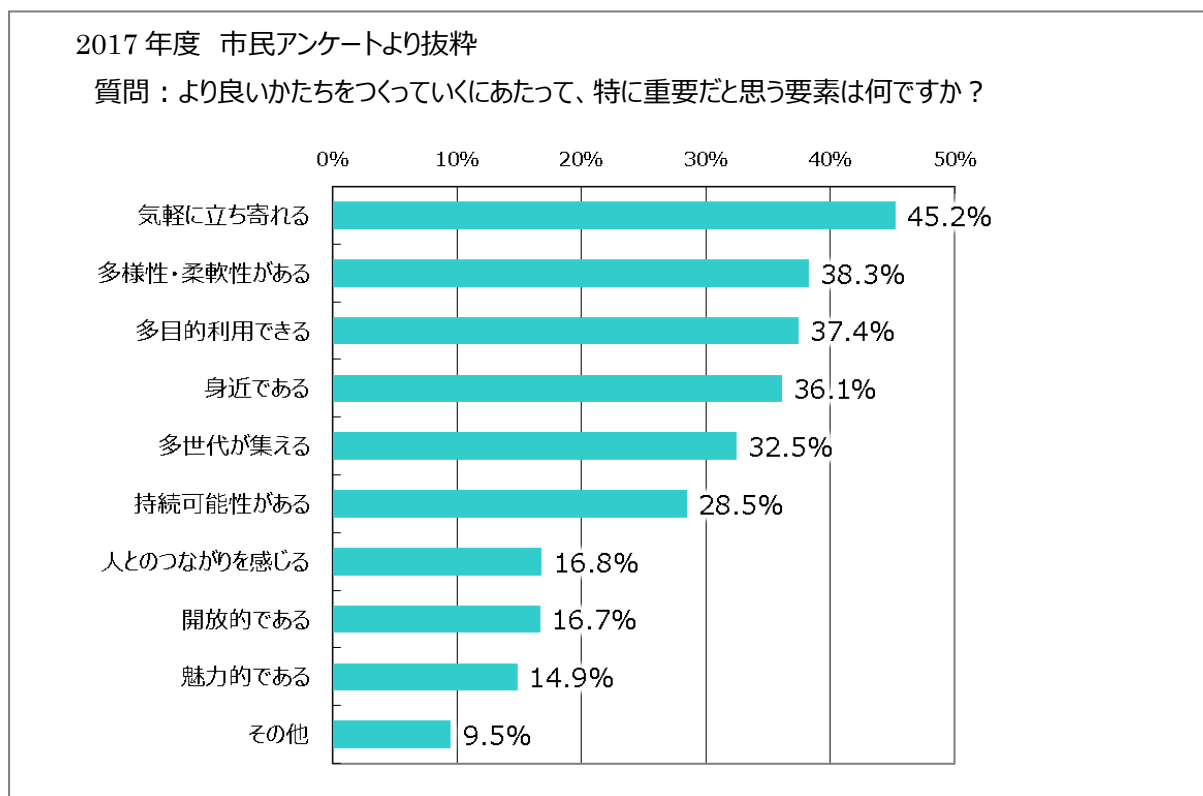
#### ✦新たな価値・サービスを生み出す豊かな場

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繋がります。



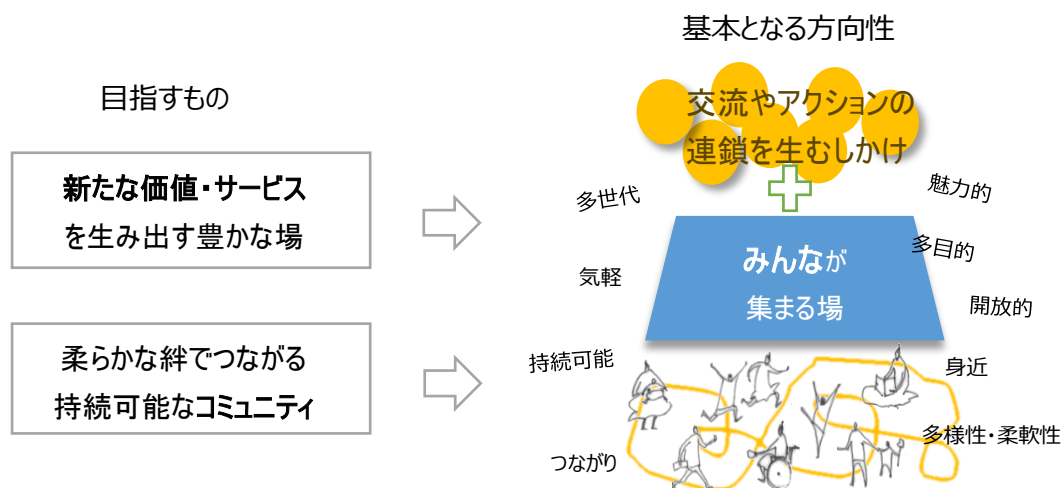
## 2. 基本となる方向性

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、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えを検討していきます。

### 3. 基本イメージ

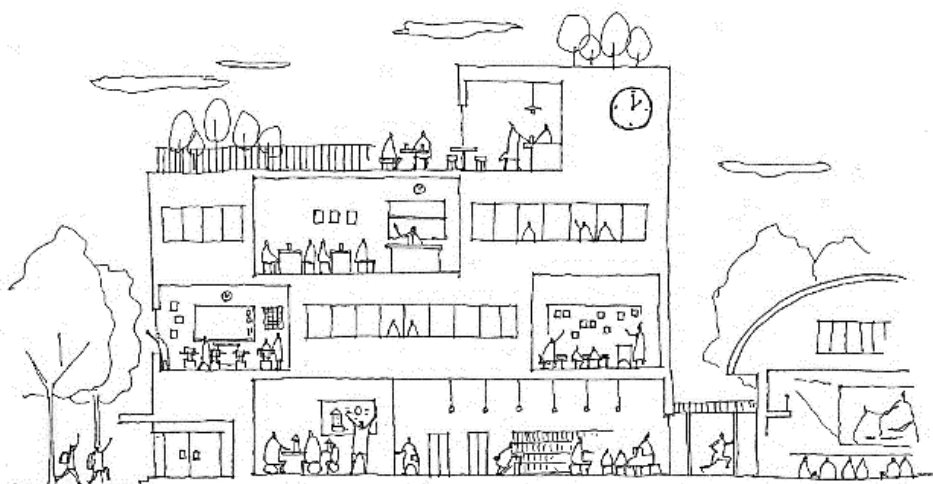
目指すものや基本となる方向性から、基本となる再編のかたちを次のとおりイメージしました。  
地域や暮らしに寄り添った公共施設・公共空間を、地域に関わるみんなが共につくっていきます。

#### ○ 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、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。

閉じられた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。

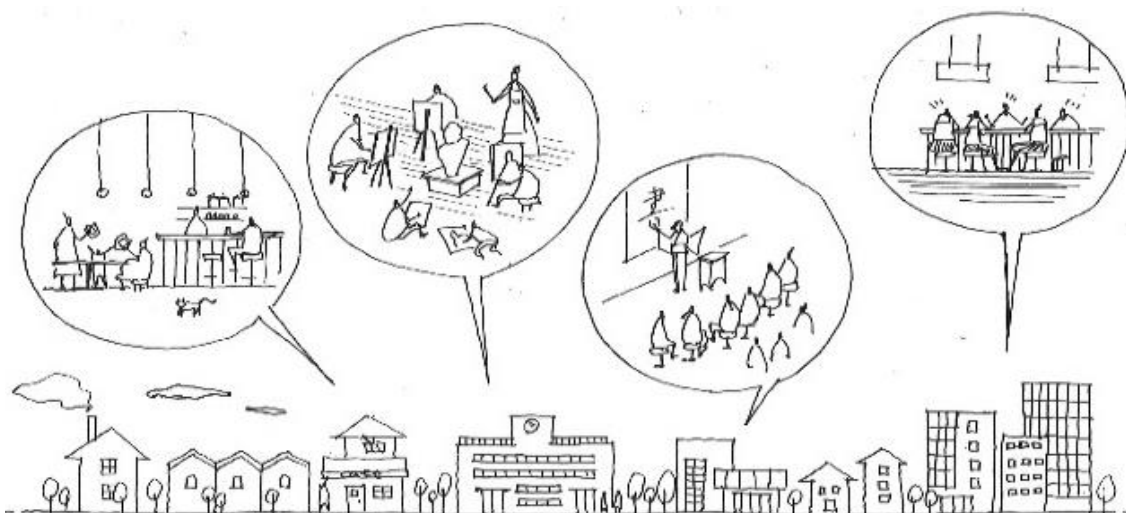


#### ○ 行政だけでなくみんなでつくる

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、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。行政が提供する場合は、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仕様になりますが、地域の多様な主体がサービスや場の担い手になることで、ニーズに応じたより柔軟なサービスが可能となります。



### コラム 再編を実現したらどんな未来がまっているかな？

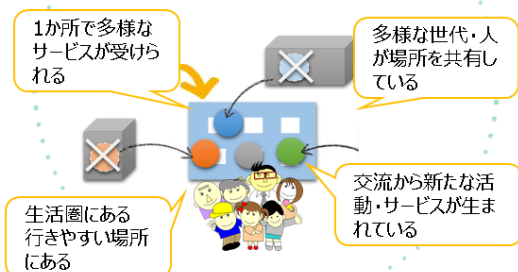


基本計画で示した取組みを効果的に使い、再編後の基本的イメージを実現してみました。

みんなで考えればもっと「より良いかたち」が広がります✧

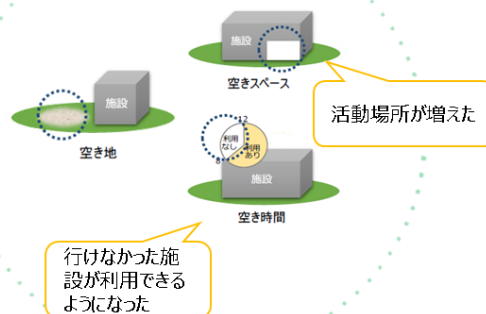
#### 学校等を複合化し多様な活動・サービスの拠点に

- ・複合化多機能化
- ・長寿命化
- ・多世代
- ・市民主体



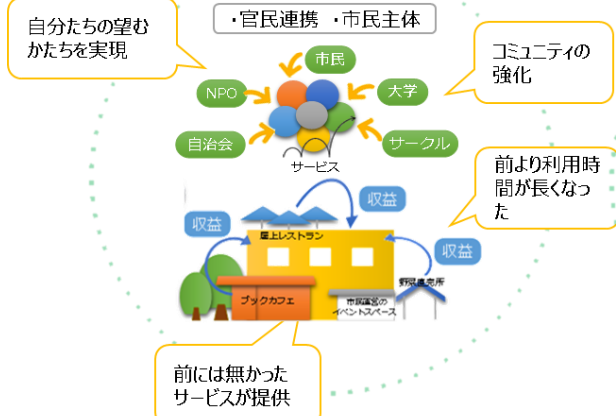
#### 遊休地・時間で新たなサービスや賑わいが生まれている

- ・資産運用・転用



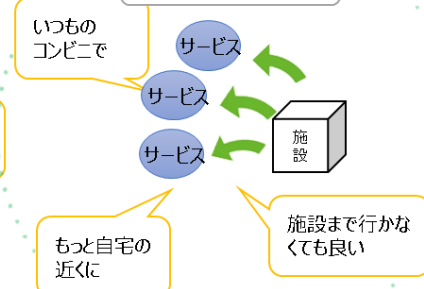
#### 市民や民間による運営で満足度が向上

- ・官民連携・市民主体



#### 施設に拘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



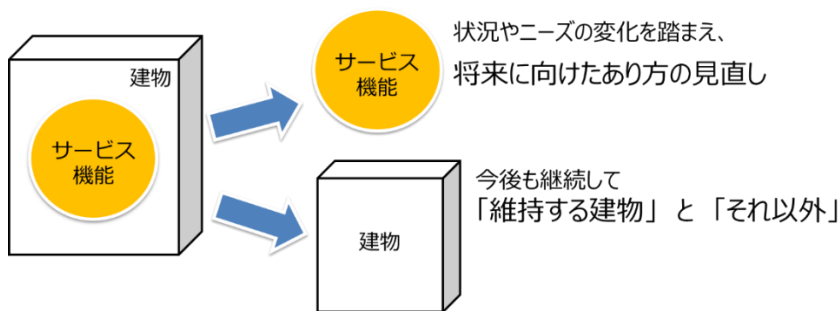
## 第4章 再編における基本的な考え方

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。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

サービス・機能は、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

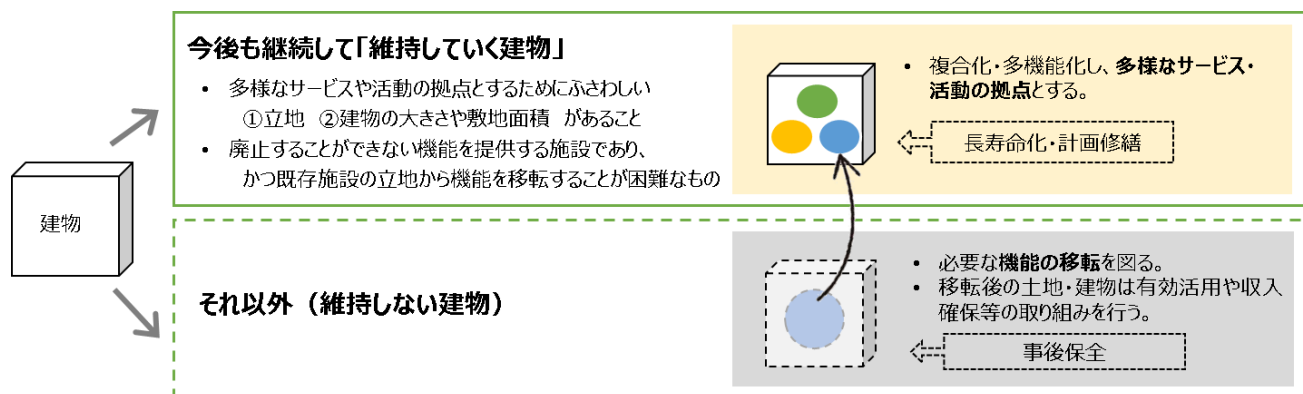
建物については、維持・更新費の予測から考えると、建物の数を減らさないと適切な維持管理はできません。そこで、今後も継続して「維持する建物」と「それ以外」に区分し、それぞれ整理していきます。

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ある程度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も「維持する建物」に含めています。また、「維持する建物」には、長寿命化または計画修繕<sup>※</sup>を行っていきます。

一方、「維持する建物」ではない場合、今後も維持する機能については、他の建物に移転を図ります。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<sup>※</sup>での対応を行っていきます。

※ (2) 建物維持の基本的な考え方を参照

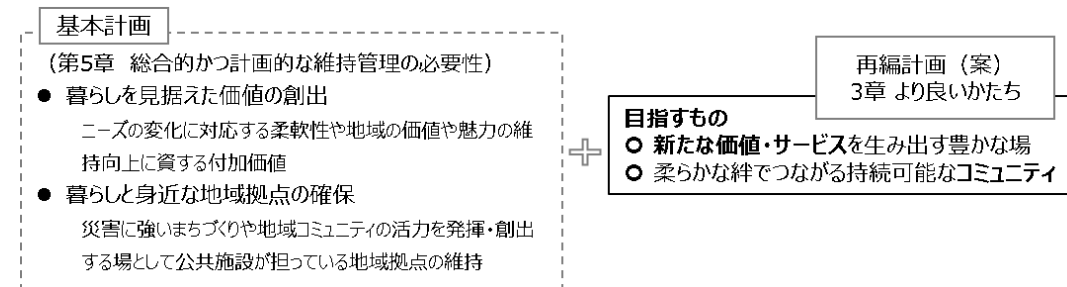
図表 4.2 「建物」についての考え方



### コラム 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、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。



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、建物規模や建物ごとの方向性に沿って、「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。

ある程度の規模のある建物で、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 4.5 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			

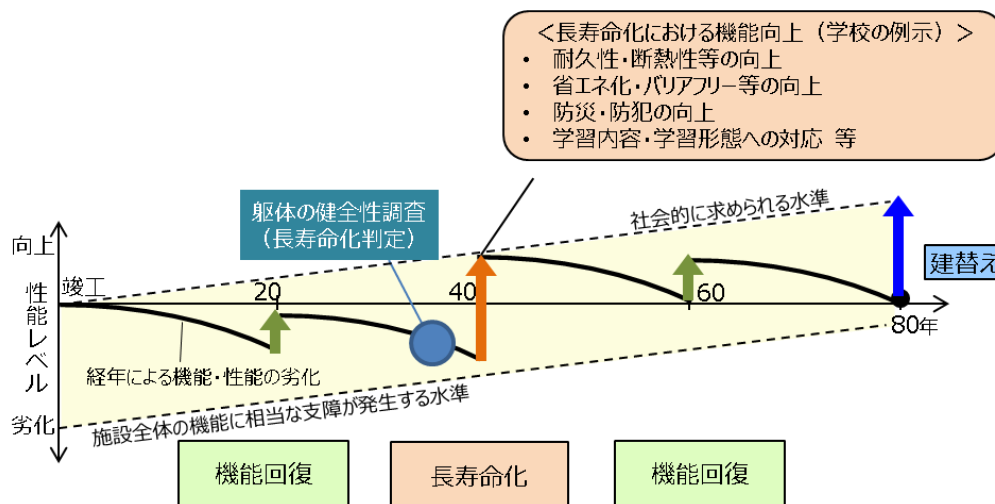
### ① 長寿命化

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。

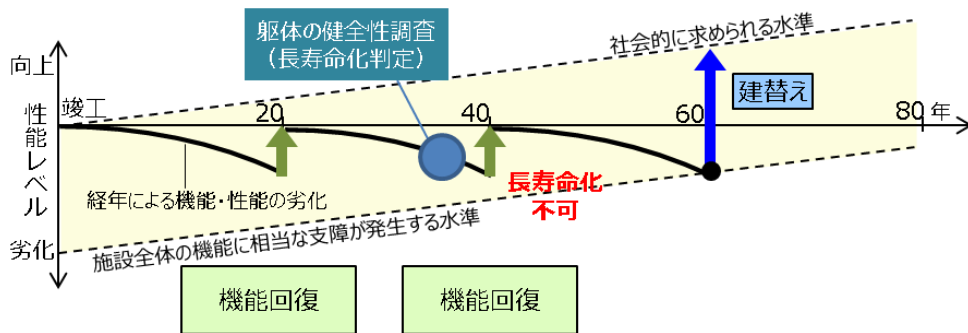
図表 4.6 長寿命化の場合の改修内容・サイクルのイメージ



### 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によって、標準的な耐用年数まで建物を使用します。

図表 4.8 計画修繕の場合の改修内容・サイクルのイメージ

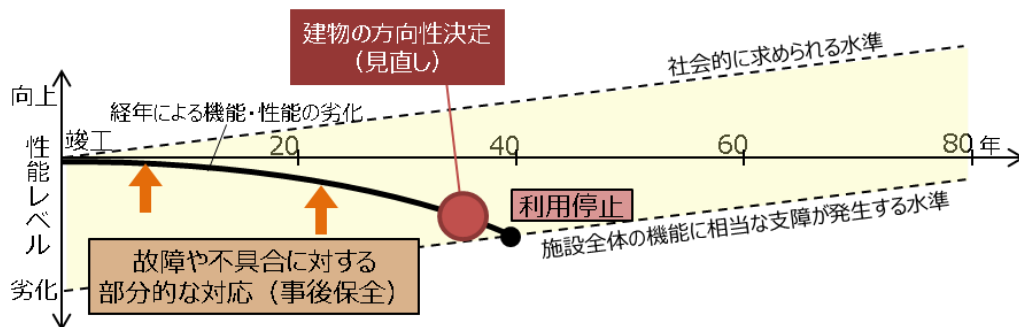


### ③ 事後保全

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 4.9 事後保全のイメージ



# 第5章 施設機能毎の今後の方向性と短期再編プログラム

## 1. 施設機能毎の方向性の考え方

公共施設の今後の方向性を考えていくにあたり、再編計画では、個々の施設について検討をしていく前に、まずサービス・機能の種類で施設を以下の26分類し、施設機能毎に整理をしています。

### 施設機能分類一覧

- |                   |             |                  |
|-------------------|-------------|------------------|
| A. 庁舎・窓口施設等       | J. 生涯学習施設   | S. その他展示施設       |
| B. 集会施設           | K. 保健施設     | T. 市営住宅          |
| C. 図書館            | L. 文化ホール施設  | U. 医療施設          |
| D. 学校             | M. 美術館・博物館等 | V. レクリエーション・観光施設 |
| E. 保育園・子ども発達センター  | N. スポーツ施設   | W. 産業系施設         |
| F. 学童保育クラブ        | O. 防災施設     | X. 供給処理施設        |
| G. 子どもセンター・子どもクラブ | P. その他集会施設  | Y. 下水道施設         |
| H. 高齢者福祉施設        | Q. その他教育施設  | Z. 駐車場・自転車等駐車場   |
| I. 障がい福祉施設        | R. その他高齢者施設 |                  |

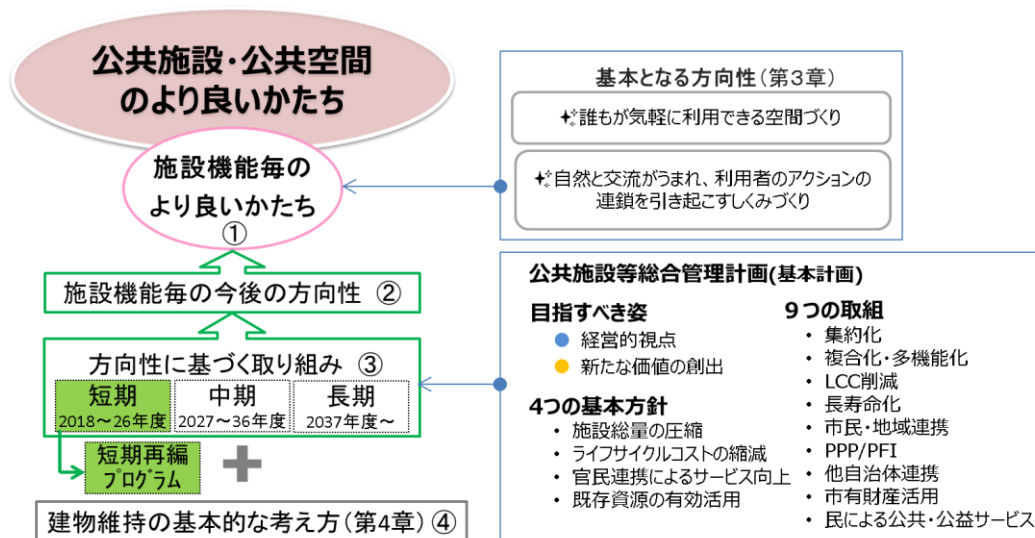
町田市全体で、将来に向けた「公共施設・公共空間のより良いかたち」を実現していくためには、全ての施設機能において時代に見合ったより良いかたちを総合的に実現していく必要があります。古くなった個別の施設毎にその都度当座の検討によって今後の方向性を決定するのではなく、施設機能毎に事業のあり方や課題等を踏まえ、計画的に検討を行うことで時期を逸すことなく再編の取組みを進めていきます。

そこで、第3章で示した基本となる方向性やイメージを基本として、施設の実態や課題を踏まえ、事業・サービス特性や変化する社会状況に対応した26の施設機能毎のより良いかたちを整理しました。(図表5.1 図中①)。

この施設機能毎のより良いかたちを実現していくための今後の方向性は、基本計画で示した目指すべき姿や基本方針に沿って、9つの取組を用いながら整理しています(図表5.1 図中②)。さらに、方向性に基づく取組みを行う時期を短期・中期・長期と分け、短期(2018年度～2026年度)に行うとした取組みについては、より具体化・詳細化し、短期再編プログラムとしています。(図表5.1 図中③)。

これらと併せて、第4章に記載した建物維持の基本的考え方に基づき、再編に応じて長寿命化や計画修繕など効果的・効率的な維持管理を選択していきます。(図表5.1 図中④)。

図表 5.1 施設機能毎の方向性の考え方



## 2. 施設機能毎の今後の方向性と短期再編プログラム

現在市が所有する公共施設を、提供するサービス機能毎に分類し、整理しています。

再編の考え方に基づいて、26の施設機能毎に今後の方向性と短期再編プログラム（2018年度から2026年度の9年間の取り組み、そのスケジュール）をまとめました。

### 資料の見方

#### I. 施設概要

分類された施設機能の対象施設を一覧で掲載しています。各項目の説明は以下のとおりです。

項目	説明
地域	施設が配置されている地域。 ※都市マスタープラン10地域に準ずる。ただし、一部を除く。
複合	当該施設を含む複合施設。「◎」は当該施設が複合施設における主たる施設であることを指し、「複合施設等」には当該施設以外の複合施設を記載している。「○」は主たる施設の中に複合している施設であることを指し、「複合施設等」には複合施設の主たる施設を記載している。
施設名	当該施設の名称。 ※複数棟から構成されている施設は代表施設名称として1つの名称に統一している。
面積	当該施設の延床面積。複数棟から構成されている施設はそれぞれの棟延べ床面積を合算した面積。 ※延床面積が空欄の施設は複合施設内に設置されている施設である。複合施設については、施設全体の延床面積を主たる施設の面積欄に記載している。 ※数値の端数処理は四捨五入しているため、合計が内訳と一致しない場合がある。
築年	当該施設の建築年度。複数棟から構成されている施設は主要な棟と設定した棟の建築年度。

#### II. 実態と課題

6つのポイントに着目して施設機能毎の実態と課題を整理しています。各ポイントの説明は以下のとおりです。

要素	説明
配置	対象施設の配置状況について記載しています。どのように地域に分散しているのか、また、利用する際の交通事情などで特徴的な事項を記載しています。
建物	対象施設の老朽化状況や施設保全のための主な施設改修状況を記載しています。
機能	対象施設で提供する機能を記載しています。複合化の状況等もここで記載しています。
利用	対象施設の利用状況について記載しています。主に施設再編を検討するうえで参考とす

	べきデータに限定して記載しています。
運営	対象施設の運営状況について記載しています。市の直営なのか、民間等への委託で運営されているのかなどを記載しています。
コスト	対象施設で行われている事業にかかる費用について記載しています。2015 年度行政コスト計算書を活用し、費用と収入の関係や原単位あたりのコストを示しています。 ※一部の施設機能においては掲載なし。

### III. 4つの視点から

実態と課題の整理をもとに、4つの視点から分析を加えています。

視点	説明
行政関与の必要性	当該サービス・機能がどのような法令等に基づき提供されているのか、市が施設を設置する義務があるのか、サービス・機能の提供が義務づけられているのか等について記載しています。
設置目的との整合性	施設を設置した目的と現在の施設の利用実態が整合しているか記載しています。
利用状況の妥当性	利用の状況について記載しています。課題となる（なりえる）利用実態がある場合は、その内容を記載しています。
施設の代替性	類似するサービス・機能が他の公共施設や民間施設で提供されていないか記載しています。

〔現状・課題のまとめ〕

上記の整理から、現在の施設の状況や将来を見据えた課題についてまとめています。

### IV. 再編後のイメージ例

町田市の公共施設再編は、経営的視点に立った見直しを行うと同時に、将来に向けたより良いかたちを実現することを目的としています。そこで、施設機能毎の再編後のより良いかたちに対する理解を深めるため、再編のねらいを示すとともに、その様子をイラスト<sup>※</sup>にしました。

※ イラストは再編によって実現しようとするかたちの要素をイメージ化したものであり、イラスト通りに施設等を整備することを示したものではありません。

### V. 今後の方向性

施設機能毎の今後の方向性及び今後の方向性に沿った再編の取り組みと時期を示しました。

- [行政経営改革プラン]と記載のある取り組みは、町田市基本計画「まちだ未来づくりプラン」の実行計画である『町田市 5ヶ年計画 17-21』の「行政経営改革プラン」に基づく取り組みです。
- [継続]と記載のある取り組みは、記載のある時期だけでなく、以降の時期についても継続して実施する取り組みです。

※短期（2018-2026 年度）の取り組みについては、より具体的な「短期再編プログラム」を作成します。

▽方向性の実現に向けた主な手法

方向性を実現していくうえで効果的な手法を表記しています。

アイコン表示※	説明	効果・ねらい
集約	集約	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物の総量を圧縮することができる。</li> <li>・ 集約し集中的に投資することで機能の充実やコストの削減を図る。</li> <li>・ 跡地や空いた施設は、新たなサービスの場や資金調達等で活用する。</li> </ul>
複・多	複合化・多機能化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物の総量を圧縮することができる。</li> <li>・ 場を共有することで、多様な人の交流がうまれる。</li> <li>・ サービスや活動が連携することにより、相乗効果による質の向上や、新たなサービスの創出が図られる。</li> </ul>
L	LCC削減	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 機能を維持しつつ、効率的に事業に必要なコストの削減を図る。</li> </ul>
長寿	長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替えに要するコストを削減する。</li> <li>・ 愛着ある地域拠点の醸成を図る。</li> </ul>
連携	市民・地域連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ニーズに寄り添った柔軟なサービスを実現する。</li> <li>・ 地域で多様な人がいきがい・やりがいをもって活躍できる場が増え、新たなサービスの創出やコミュニティの強化にもつながる。</li> <li>・ 市民や地域が主体になることでコストの削減にもつながる。</li> </ul>
PPP	PPP/PFI	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人が集まり、時間を過ごしたくなる魅力のある場の創造。</li> <li>・ 行政だけでは実現できない満足度の高いサービスの提供。</li> <li>・ 行政が負担するコストの削減が図られる。</li> </ul>
活用	市有財産の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物の総量を圧縮することができる。</li> <li>・ 新たなサービスや機能を提供する場となる。</li> <li>・ 貸付や売却等により資金を調達する。</li> </ul>
民	民による公共・公益的サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間が公共的・公益的サービスを担うことによって、市が負担する建物の総量を圧縮することができる。</li> <li>・ 交流や活動、サービス提供の場の充足を図る。</li> <li>・ 公共・公益的サービスをその価値に見合った負担により多様なレベルで提供できたり、利用者のニーズに応じた柔軟な事業を展開できる。</li> <li>・ 社会的課題の解決に貢献する民間の増加につながる。</li> </ul>
他	他自治体連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 行政区域にとらわれないサービスの受給が可能になる。</li> <li>・ 広域的なサービスを効率的に展開する。</li> </ul>

※アイコン表示は施設機能毎の今後の方向性の右上に記載しています。

## (例) A. 庁舎・窓口施設等

### V. 今後の方向性

集約 複・多 長寿 P P 活用

集約化により建物の総量を圧縮する一方で、維持する建物については、複合化・多機能化や長寿命化により地域拠点としての機能強化を図る。

施設が担うべき機能やサービス提供のあり方等を検討する。

コンビニエンスストアでの証明書発行機能を拡大し、連絡所と市民センターの集約や廃止を含めた配置と機能のあり方を検討する。



施設機能毎の今後の方向性の再編の取り組みの時期において、「短期」に示された内容をより詳細化して示しています。なお、一部の施設機能は短期再編プログラムの記載はありません。

短期再編プログラムは次の項目で構成されています。

### 9年間(2018年度～2026年度)の取り組み

38年間の計画の中ではじめての9年間で取り組む内容を示しています。

再編自体は2027年度以降に想定されているものについても、その再編に向けた取り組み等を短期に行うものについては、その内容を記載しています。

### スケジュール

9年間の取り組みをどのようなスケジュールで実施していくのかを年度ごとに記載しています。

### 留意事項

取り組みを実行していくうえで留意しておくべき事項を記載しています。

### ～こんな取り組みも始まっています～

建物総量の削減や様々な効率化等を図りつつ、必要なサービスの維持・向上や時代にあった新たな価値を創造していくためには、前例踏襲ではない発展的な考えや取り組みも必要です。そこで、再編後のイメージ例や今後の方向性の理解につながるような新しい取り組みや、新しい公共・公益的サービスのかたちを考えるきっかけとなる取り組み等を紹介しています。