

# 町田市公共施設等 総合管理計画 (基本計画)

町田市は1958年の市制施行以降、東京都心部近郊の住宅都市として発展を続けてきました。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、道路や下水道などの都市インフラを集中的に整備しました。現在、この当時に整備した多くの施設が老朽化により更新の時期を向かえつつあります。

しかし、全国的に人口減少・少子高齢化による人口構造の変化に伴う税収入の減少と扶助費等の義務的経費の増加による財源不足が年々深刻化しており、町田市においても、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にあります。

このような、これまでと大きく異なる社会環境の中でも、将来の町田を担う世代に負担を負わせることなく、施設を適正に維持管理することはもとより、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ためには、公共施設等についても単に縮小や削減するのではなく、将来を見据えた長期的な視点や前例踏襲ではない発展的な考えや取り組みが必要となります。

「町田市公共施設等総合管理計画」は、このような背景を踏まえ、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・分析することで現状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を示すことを目的に策定するものです。



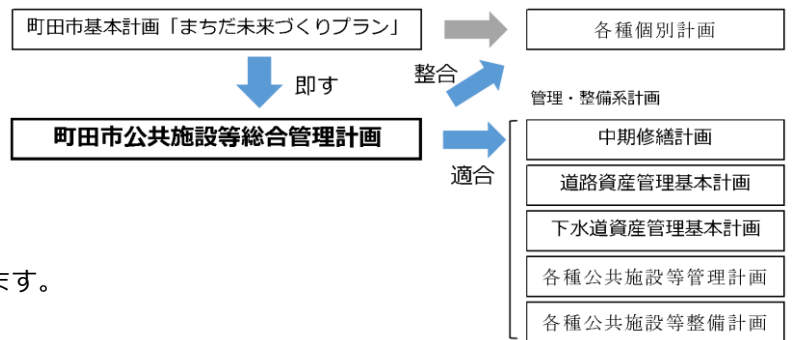
2016年3月  
町田市

## 計画の概要

### (1) 目的

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ための基本的な方針を示します。

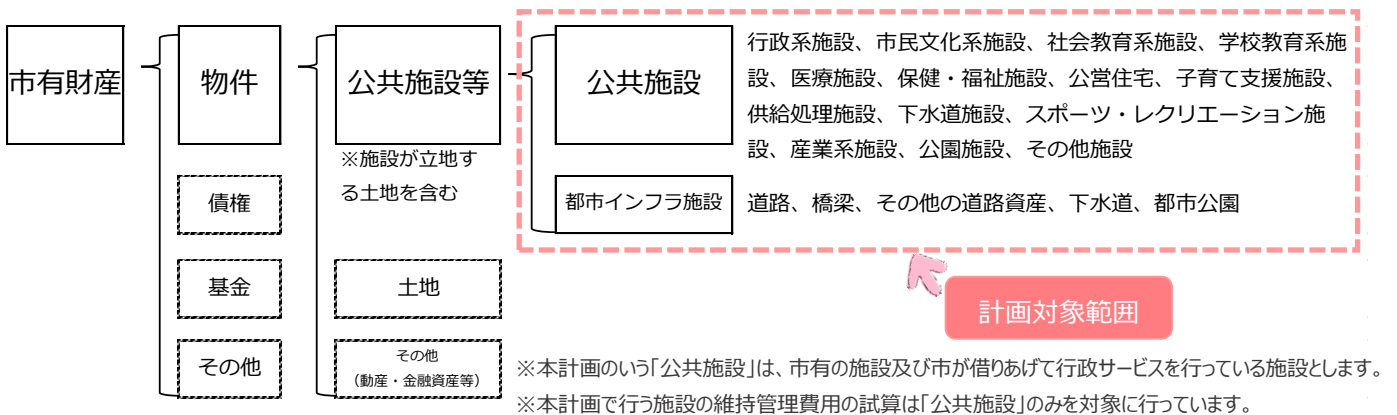
### (2) 位置づけ



### (3) 計画期間

2016年度から2055年度までの40年間とします。

### (4) 対象施設



## 人口と財政状況の見通し

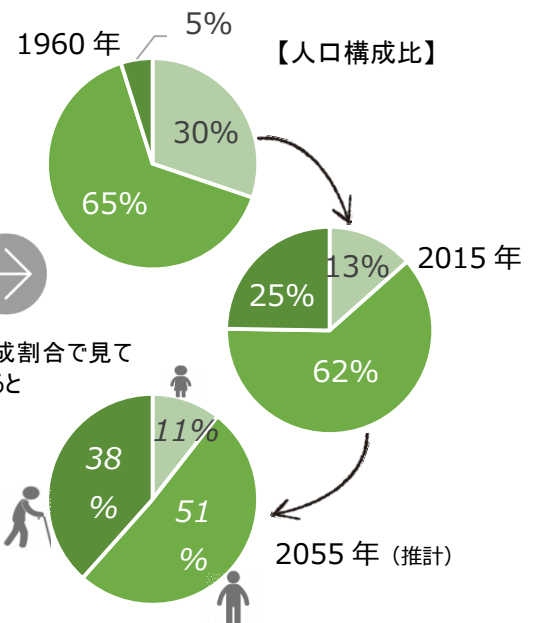
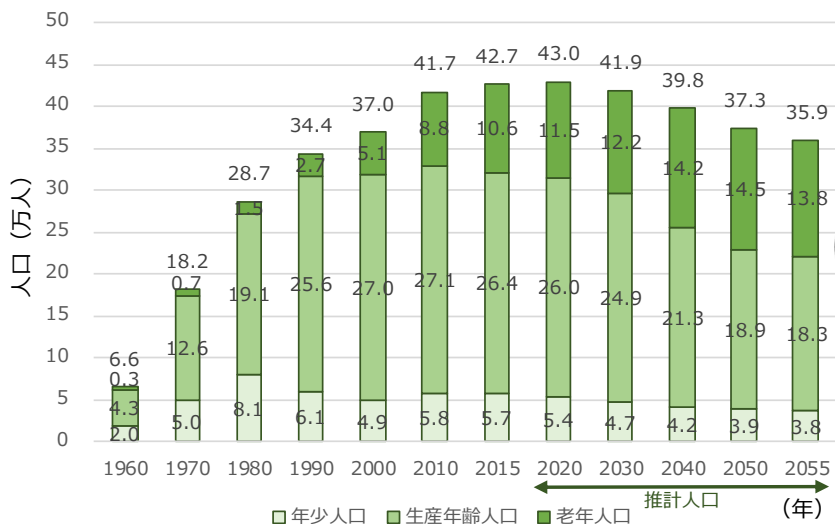
### (1) 人口

- 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。

出展：町田市未来づくり研究所 将来推計 人口推計（2015年）

【町田市人口の推移と将来推計】

（時点：各年1月1日）

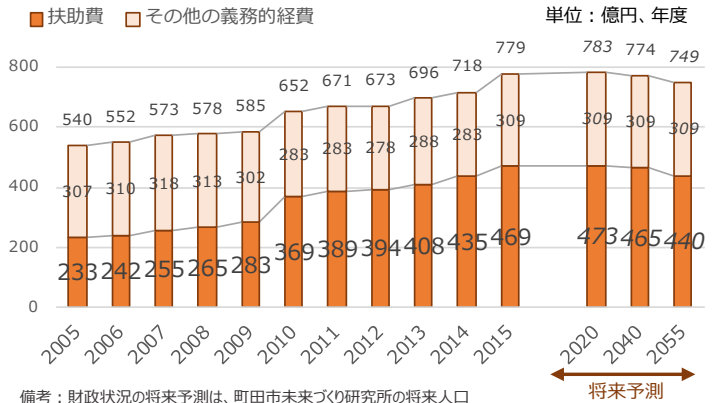


## (2) 財政

- 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。

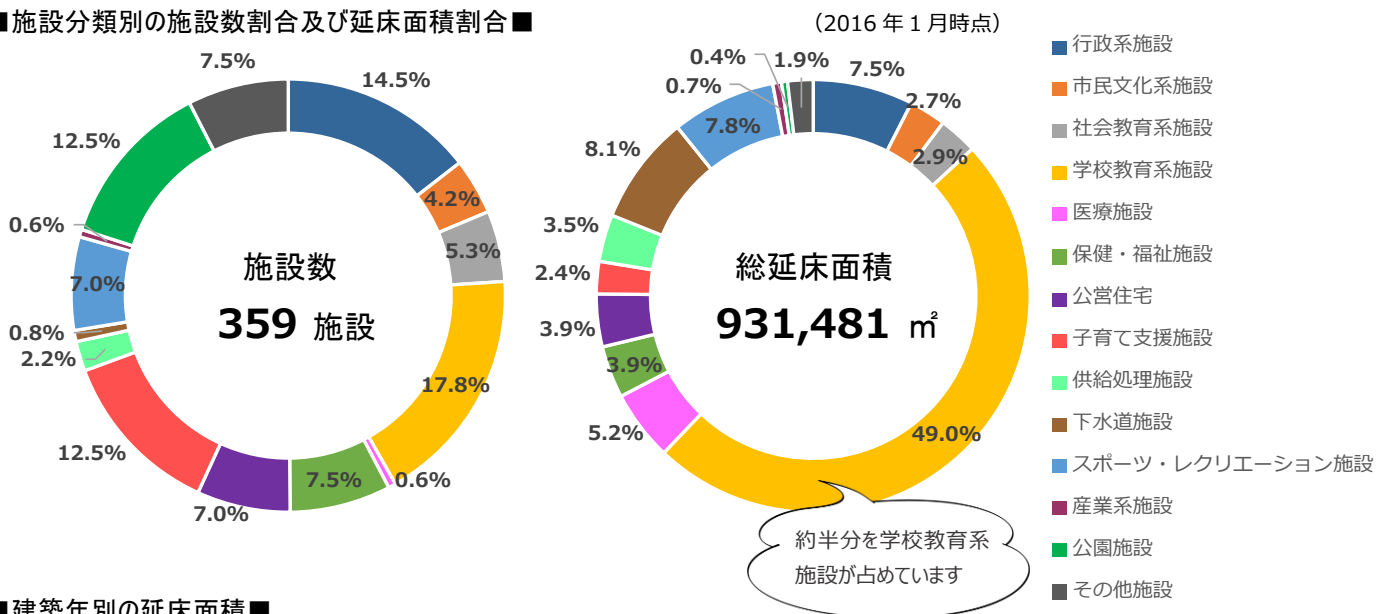
### 【義務的経費の推移と将来予測】



## 公共施設等の状況

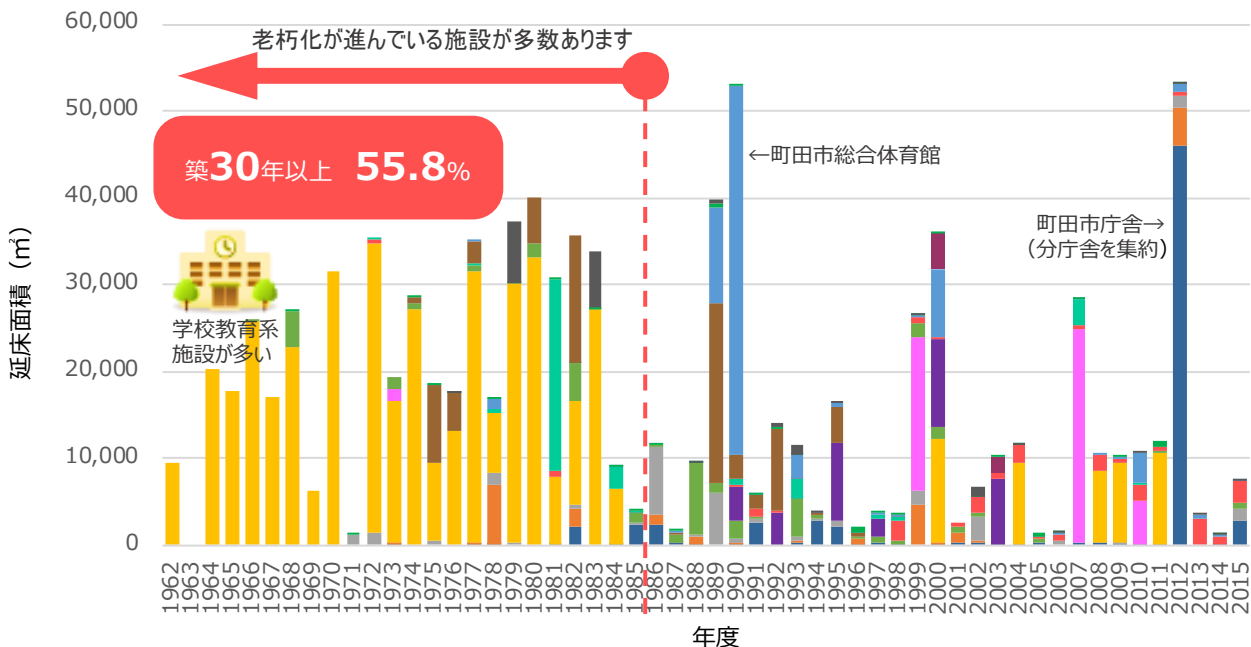
### (1) 公共施設

#### ■施設分類別の施設数割合及び延床面積割合■



#### ■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。2015年度現在、**築30年以上の施設が半数を超えています。**



## (2) 都市インフラ施設

道路	(市道) 総延長：約 1,260km (うち、規格改良済：約 813km、未改良：約 447km) (市道) 総面積：7,035,866 m <sup>2</sup> (うち、規格改良済：5,995,900 m <sup>2</sup> 、未改良：1,039,966 m <sup>2</sup> )
橋梁	(市道) 総橋数：203 橋、総延長：2,321m、総面積：17,213 m <sup>2</sup>
その他の道路資産	ペDESTリアンデッキ：15 橋、街路灯：29,792 箇所、防護柵 35.8 km、道路反射鏡：2,534 箇所
下水道	管路延長：約 1,600km (うち、汚水管：約 1,270km、雨水管：約 330km)
都市公園	総数：701 箇所、総面積：3,065,085 m <sup>2</sup> (うち、街区公園：479 箇所、641,258 m <sup>2</sup> 総合公園：4 箇所、709,626 m <sup>2</sup> 都市緑地・緑道：181 箇所、604,003 m <sup>2</sup> )

※下水道施設については、建物及び設備部分は公共施設の種類として分類し、下水管等を都市インフラ施設として分類します。

※公園施設については、公園内に立地する管理棟やトイレ棟等の建築物は公共施設の種類として分類し、その他を都市インフラ施設として分類します。

## 総合的かつ計画的な維持管理の必要性

### (1) 安全性の確保

- 日々、多くの方が利用する公共施設は、誰もが安心して利用できる必要があります。
- 公共施設の多くは災害時の避難場所でもあり、復旧活動等の行政活動を継続するためにも重要な施設です。
- 1960年代後半から80年代前半にかけて大量に整備した施設の老朽化が進んでいます。

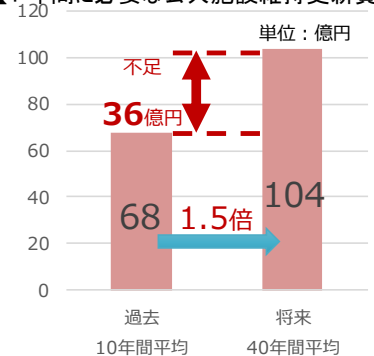
➡ 安全性の確保を最優先に適切な維持管理を計画的に実施していく必要があります。

### (2) 維持管理コストの不足

- 今後、建替えや改修時期を迎える施設が多数あることから、今ある公共施設全てをこのまま維持した場合、年平均約 36 億円もの費用が不足すると試算されています。
- 厳しい財政状況のなか、このような莫大な費用を捻出することは極めて困難です。

➡ 必要な施設を適切に維持管理するためには、コストの見直しが必要です。

【1年間に必要な公共施設維持更新費】



### (3) 将来を見据えた価値の創出

- 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。
- 人口減少が進む時代においても、人が集まり、豊かに過ごせる魅力あるまちであるために、新しい価値やサービスを創造できる地域性を確立していくことが必要です。

➡ これからの公共施設には、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が求められます。

### (4) 暮らしと身近な地域拠点の確保

- 公共施設はサービス提供の場であると同時に、地域のコミュニティ活動や交流の場でもあります。
- 災害に強いまちづくりや豊かな地域社会の実現にあたっては、地域コミュニティの強化が不可欠です。

➡ 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としての役割は重要であり、今後もその機能を維持する必要があります。

財政状況が厳しさを増すなか、必要な施設を適正に維持管理し、時代のニーズに対応した公共サービスを維持向上させていくためには、総合的かつ計画的な管理が必要です。

## 公共施設の基本的な考え方

### (1) 目指すべき姿

公共施設の計画的な維持管理を進めていくうえで、前提とする、町田市が目指すべき姿を示します。

#### 経営的視点に立った 施設の管理と運営

人口減少・高齢化が進行しても、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います。

#### 施設重視から 機能重視への転換による 新たな価値の創出

「サービス＝建物」の考え方から脱却し、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効率的かつ町田市ならではの魅力的なサービスを創出していきます。

### (2) 基本方針

目指すべき姿を実現するための**4つの基本方針**を定めます。



#### 施設総量の圧縮

施設のあり方の見直しや効果的な施設の再配置を行うことで、健全に維持管理できる施設総量（総延床面積）に圧縮します。  
今後は原則、廃止を伴わない施設の新設は行わず、施設の建替えを行う際は、施設の複合化・多機能化を進めていきます。

#### ライフサイクルコスト の縮減

一元化された施設に関する情報や新公会計制度による財務情報の活用により、維持管理運営の見直しや必要なメンテナンスや改修を着実に実行し、ライフサイクルコスト（LCC）と呼ばれる、施設の建設から施設の管理及び運営、そして建替えまでのトータル費用を縮減します。

#### 官民連携による サービス向上

市民や民間事業者、他自治体等の多様な主体との連携により、ニーズの変化等に対応した柔軟で付加価値の高いサービス提供を行います。これまで以上の効率化や民間のノウハウや資金の活用等により、行政だけでは提供できない、より市民満足度の高いサービスの提供を目指します。

#### 既存資源の 有効活用

人々が交流するための場所やコミュニティの活力を発揮・創出する場所として、施設の余暇スペースや未利用地等の遊休資産を有効活用するとともに、交流や公益的サービスを担う地域資源を活用した民間の場・空間づくりを支援していきます。

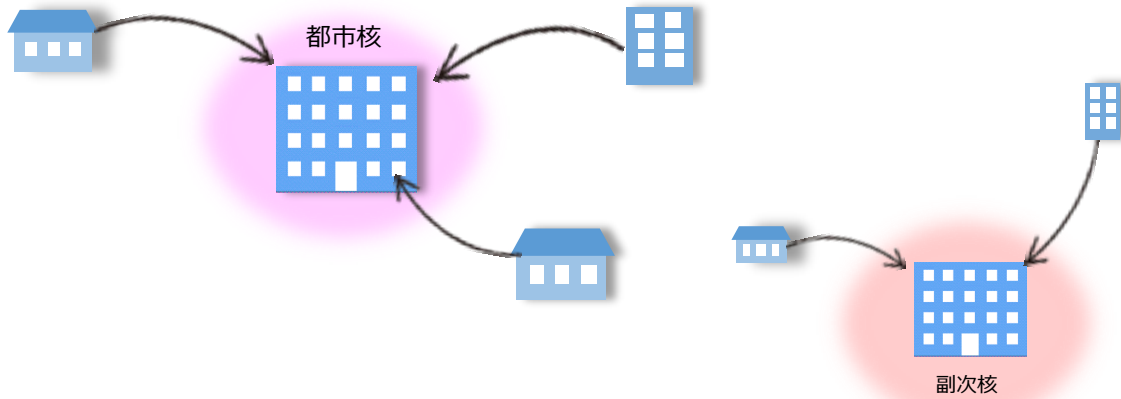


### (3) 具体的な取組

基本方針に基づいて実行する具体的な取組を示します。

#### 基本方針 1 施設総量の圧縮

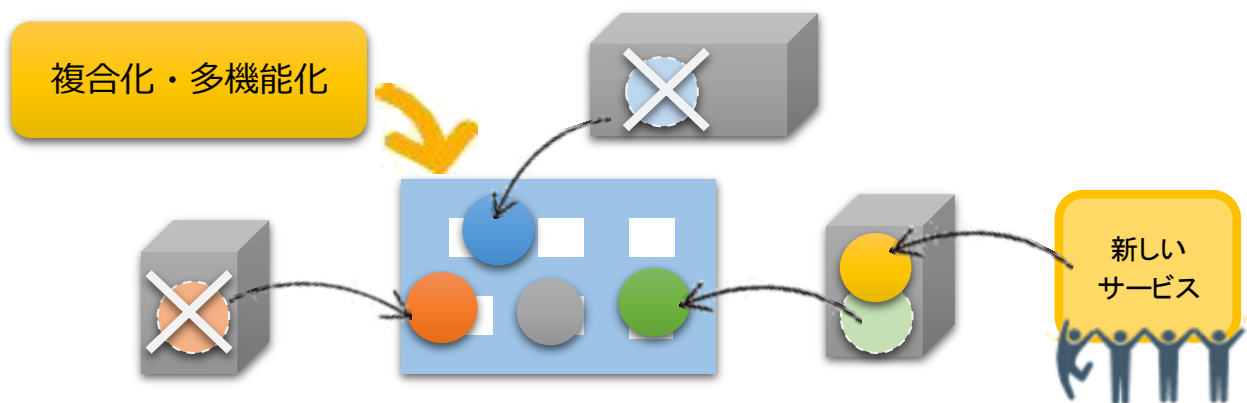
##### ● 施設の集約



地域の市民を対象としたサービスは地域に配置する一方、広範囲の市民を対象としたサービスは広域的な利用がしやすい立地等を配慮し都市核（町田駅）や副次核（鶴川駅、南町田駅、多摩境駅）<sup>1</sup>に配置するなど、施設を集約することにより、施設総量の削減や増加の抑制を図ります。

施設を集約するにあたっては、誰もが利用できる公共交通機関などの交通利便性にも配慮します。

##### ● 施設の複合化・多機能化



これまで、1施設1サービスで行っていたサービスを1施設で複数のサービスを行えるよう再編する「施設の複合化」や、施設のサービスをより多機能に再編する「施設の多機能化」により、サービス提供スペースの効率化を図ります。複合化や多機能化により生み出されたスペースは削減したり、他のサービスを導入することで、施設総量の削減や増加の抑制を図ります。

また、施設の建替えの際には、用途の変更に柔軟に対応できるような仕様を検討します。

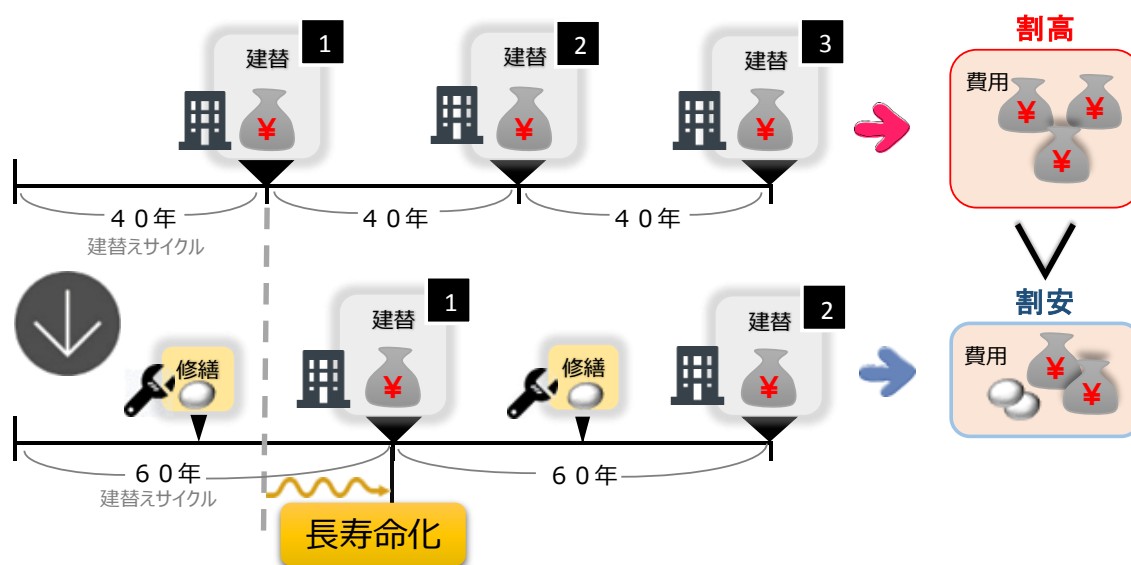
<sup>1</sup> 都市核と副次核は、町田市都市計画マスタープランに位置付けられており、「都市核」とは町田駅周辺、「副次核」とは鶴川駅周辺、南町田駅周辺、多摩境駅周辺を指す。

● 維持管理費用の削減



施設にかかる費用を長期的にみると、施設の建設費用以上に多額の維持管理費用を要します。そこで、運営委託方法の見直しや、ESCO 事業<sup>2</sup>、LED・太陽光など施設の維持管理費用の削減につながる技術や手法を適宜検討及び導入し、トータル費用の縮減を図ります。

● 施設の長寿命化

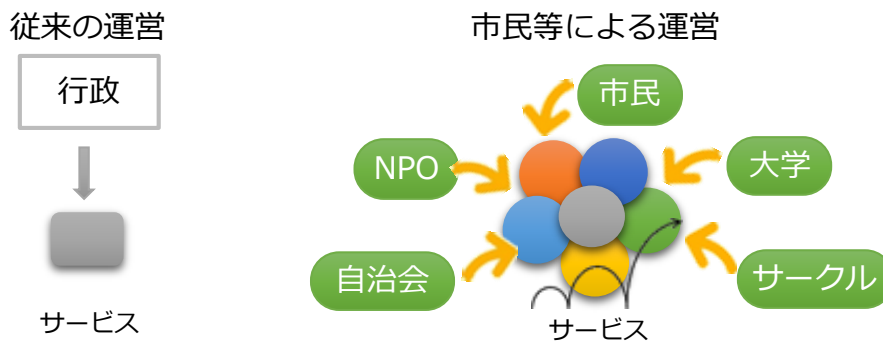


施設の建替えには多くの費用がかかることから、建替えサイクル<sup>3</sup>を延ばす必要があります。財政と連動した計画的な予防保全型の維持補修を行うとともに、定期的なメンテナンスやこまめな補修を実行し、施設の長寿命化の徹底を図ります。ただし、現状において老朽化が進みすぎて修繕等を実施しても今後求められる機能を満足することが難しい施設や、廃止する可能性のある施設については、長寿命化は行わず、安全が保たれる必要最低限の修繕に留めます。

<sup>2</sup> ESCO 事業とは、設備改修にかかる費用を、光熱水費の削減分で賄うことができたこと、省エネルギー化に向けた包括的サービス（参考 一般財団法人 ESCO 推進協議会ホームページより）

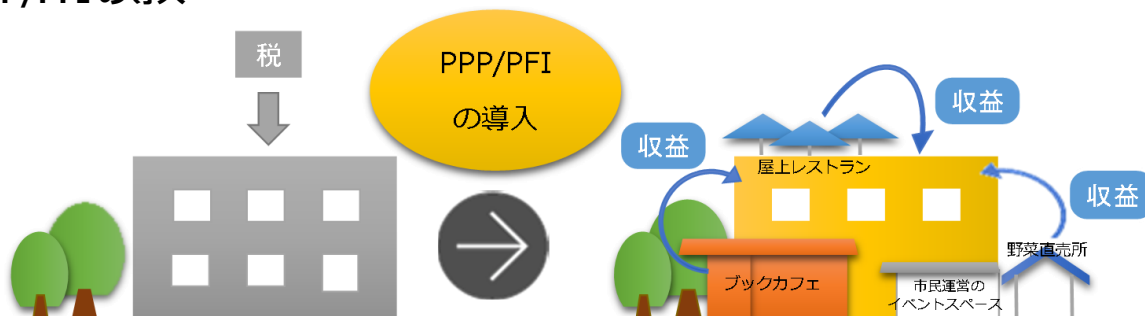
<sup>3</sup> 図で記載した 40 年→60 年は例示であり、建替えサイクルの年数は、施設の構造や用途によりそれぞれ異なる。

● 市民・地域連携



新しい価値やサービスを創造できる地域性を確立していくためには、地域の多様な主体による協力・連携が不可欠です。公共施設の運営においても、市民・地域との積極的な連携を図り、地域のニーズによりそったサービスの向上と愛着ある地域拠点の醸成を目指します。

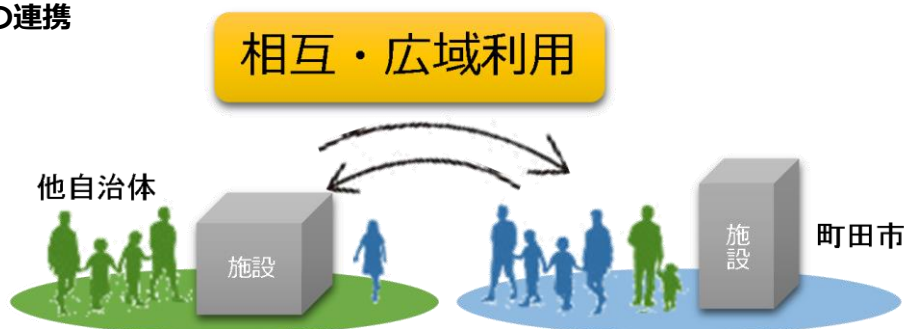
● PPP/PFIの導入



民間収益事業を活用したPFI事業の例

厳しい財政状況下においては、行政だけの運営には限界があります。PPP<sup>4</sup>やPFI<sup>5</sup>といった仕組みを導入し、民間の資金や活力を効果的に取り入れることで、行政が負担する維持管理費用を削減すると同時に、民間ノウハウを活かした市民満足度の高い公共サービス提供を目指します。

● 他自治体との連携



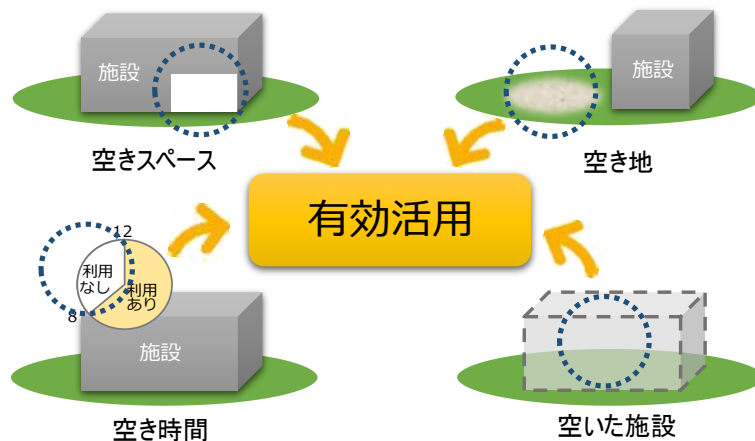
サービス提供の効率化や向上が図れるサービスにおいては、他自治体との密接な連携により、サービス提供の広域化を検討していきます。

<sup>4</sup> PPPとは、Public Private Partnership の略。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利用し、効率化や公共サービスの向上を目指すもの。手法の例としては、指定管理者制度、公設民営方式、包括的民間委託などがある。

<sup>5</sup> PFIとは Private Finance Initiative の略。PPPの手法のひとつ。公共施設等の建設、管理運営等において民間の経営能力、技術的能力に加え民間の資金を活用することで、公共事業の効率化やサービス向上を図る手法。図の事例のように収益事業を活用する独立採算型のほか、地方公共団体が民間事業者へサービス対価を支払うサービス購入型がある。



● 市有財産の戦略的活用



空きスペースや空き時間を利用して新たなサービスを提供したり、集約等により空いた施設の建物を貸付・売却するなど、十分に活用しきれていない市の公共施設等については積極的かつ戦略的に活用し、新たなサービスの創出や維持管理に充てる資金調達の実現を目指します。

● 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



公共施設総量を抑えつつ、交流や活動の場の充足を図るため、市民や民間事業者などによる私有施設や私有地を活用した人の交流や公益的サービスが創出される空間づくりを支援していきます。

( 4 ) 基本的な管理に関する実施方針

公共施設の老朽化が進むなか、適切な施設管理の実施についてもその重要性はますます高まっています。従前より行っている基本的な施設の管理に関する実施方針を以下のとおり整理します。

①点検・診断等の実施方針

法律等により義務付けられている「法定点検」及び、施設の管理者等が自力行なう「自主点検」を日常的又は定期的に行います。「自主点検」においては、点検すべきポイントをまとめた「施設管理者が行う保守点検ガイドブック」を作成し、各施設管理者に配布及び、適宜説明会等を開催します。全ての施設管理者は「自主点検」による点検結果を報告し、これに基づき、技術職員による簡易劣化診断もしくは施設へのヒアリングを実施します。施設ごとの点検や診断情報は、わかりやすく整理及び管理し、施設の維持管理等に活かしていきます。

## ②耐震化の実施方針

耐震化については、「町田市耐震改修促進計画（2008年）」に基づき実施し、2016年度に全ての施設の工事が完了予定です。今後は、非構造部材の既存特定天井の構造・状況を順次調査及び安全性の検証を行い、必要に応じて天井改修工事を行います。

## ③安全確保の実施方針

災害の発生等により高度の危険性が認められた公共施設等については、早急に施設利用を中止します。また、老朽化等により既に利用が中止されかつ今後とも利用見込みのない公共施設等については、適切に除却します。

## （5）施設機能ごとの方向性

施設機能ごとの方向性は、分野ごとの社会状況や見通しを十分考慮し、行政が提供すべきサービスの量や質の適正化を行ったうえで定めていく必要があります。ここでは、今ある建物や現在の手法にとらわれることなく、効率的に機能を維持向上させるための公共施設の機能ごとの基本的な検討の方向性を示します。

機能ごとの分類	代表的な施設	主な検討の方向性
庁舎等	市庁舎、市民センター、駅前連絡所	総量適正化・集約、複合化・多機能化、PPP/PFIの導入
市民活動施設	市民センター（貸館部分）、コミュニティセンター、中規模集会施設	総量適正化・集約、複合化・多機能化、収入源の確保、町内会館等の利活用、民間委託、地域移譲、PPP/PFIの導入
ホール施設	市民ホール、町田市鶴川緑の交流館	収入源の確保
文化・観光施設	町田市民文学館、市立博物館、国際版画美術館、自由民権資料館、フォトサロン、小野路宿里山交流館、自然休暇村	サービス内容の検証、総量適正化・集約、ソフト化、周辺施設との連携、PPP/PFIの導入、民間移譲・民営化
社会教育施設	図書館、生涯学習センター	サービス内容の検証、総量適正化・集約、複合化・多機能化、PPP/PFIの導入、民間委託
小学校・中学校	小学校、中学校	複合化・多機能化、学校の地域開放、学校の規模・配置の適正化、民間委託
医療・保健施設	保健所、健康福祉会館	総量適正化・集約、複合化・多機能化
高齢者施設	ふれあい館、デイサービス、わくわくプラザ	サービス内容の検証、民間移譲・民営化、複合化・多機能化
障がい者支援施設	すみれ教室、せりがや会館、ひかり療育園、大賀藕絲館	複合化・多機能化、機能移転、民間移譲・民営化
保育園・学童保育クラブ	市立保育園、学童保育クラブ	複合化・多機能化、総量適正化
市営住宅	市営住宅	総量適正化
子育て支援施設・青少年施設	地域子育て相談センター、子どもセンター・クラブ、大地沢青少年センター、青少年施設ひなた村	サービス内容の検証、複合化・多機能化、学校への複合化、PPP/PFIの導入、民間委託
供給処理施設	リサイクル文化センター、剪定枝資源化センター	PPP/PFIの導入、民間委託
下水道施設	成瀬クリーンセンター、鶴見川クリーンセンター、鶴川ポンプ場	PPP/PFIの導入、民間委託
スポーツ施設	総合体育館、陸上競技場、室内プール、クラブハウス	学校利用の拡大、PPP/PFIの導入、収入源の確保
産業系施設	町田新産業創造センター、プラザ町田	複合化・多機能化、収入源の確保
公園施設	公園管理棟、トイレ棟	PPP/PFIの導入、民間委託
その他施設	町田ターミナルプラザ、市営駐車場	複合化・多機能化、PPP/PFIの導入、民間委託

地域移譲・・・市の施設を地域（町内会・自治会等）に譲渡し、地域による運営を行うこと  
 民間移譲・民営化・・・市の施設を民間事業者に譲渡し、民間事業者による運営を行うこと  
 民間委託・・・市が委託をした民間事業者が公共サービスを提供すること  
 ソフト化・・・専用の施設でサービスを提供する形態から転換すること 例）地域での巡回展、コンビニでの証明書交付、移動図書館

## (6) 削減の目標

町田市の公共施設を健全な状態で維持管理していくためには、単に施設総量を減らすだけでなく、施設の維持にかかる費用を歳出可能な水準内に抑える必要があります。

したがって、今後40年間で必要となる維持管理費用と現在支出している維持管理費用の40年間分の差額を必要削減額とし計画の目標値とします（現在の状況で試算した差額は1,427億円<sup>※</sup>です）。

<sup>※</sup>現在保有している施設総量をベースに、現在と同程度の施設の維持管理費用（過去10年間分の1年平均）を今後も維持することを前提に次のとおり算出。諸条件が変動した場合はそれに伴い必要な削減額も変動します。

《計算式》 削減すべき施設維持管理費用＝今後40年間にかかる施設の維持管理費用の試算4,162億円<sup>※</sup>－現在の施設維持管理費用水準（40年間）2,735億円＝1,427億円

<sup>※</sup>一般財団法人地域総合整備財団（ふるさと財団）の提供する公共施設更新費用試算ソフトを活用

## 都市インフラ施設の基本的な考え方

### (1) 基本方針

都市インフラ施設の計画的な維持管理を進めていくうえでの、**2つの基本方針**を示します。

安全・安心の確保を  
最優先とした  
維持管理

都市インフラ施設の機能停止や破損・破壊は市民生活に重大な影響を及ぼすだけでなく、人命の危機に関わる事態を引き起こしかねません。市民がいつでも安心して活動し、生活できるよう、安全・安心の確保を最優先に都市インフラ施設の維持管理を進めていきます。

維持管理の  
徹底した効率化と  
財政負担の平準化

あらゆる手法を用いて、維持管理にかかる費用を圧縮または生み出しません。また、単年度にかかる費用を出来る限り平準化して財政負担の軽減を図っていきます。

### (2) 都市インフラ施設ごとの方針

各都市インフラ施設における方針を示します。

#### ① 道路

「幹線・準幹線道路舗装管理計画」及び「生活道路舗装管理計画」の継続的な運用により、優先順位を明確にし、補修を計画的に実施することで、維持更新費用の平準化を図ります。また、補修を行う際の資産劣化状況評価の考え方や、必要となる補修の方法と費用を明確にすると共に、地域の利用者と一緒に優先順位を検討していくことも視野に入れ、市民の方々に納得いただける維持管理を実現します。



#### ② 橋梁

「橋梁管理計画」の継続的な運用により、橋梁の健全度と重要度に応じて補修の優先順位を決定し、施設の長寿命化と維持更新費用の平準化に向けた計画的な予防修繕を行います。また、定期点検を継続して安全確保を行うと共に、軽微な補修で対応が可能な段階での損傷の発見に努めます。

### ③その他の道路資産

資産の現状を適切に把握するために、職員だけでなく、専門業者への外部委託などによる効率的かつ効果的な定期点検等を行っていきます。また、数多い道路資産の管理に対応していくためには、状況に応じて、市民の方々に行っていただく施設点検も視野に置いて検討していきます。点検等により得られた情報を必要な時に活用できるよう一元管理する体制を構築します。

### ④下水道

施設の老朽化に伴う重大な事故を未然に防ぎながら施設の延命化を図る「予防保全型」の維持管理を行うとともに、施設の点検方法の更なる効率化を図ります。

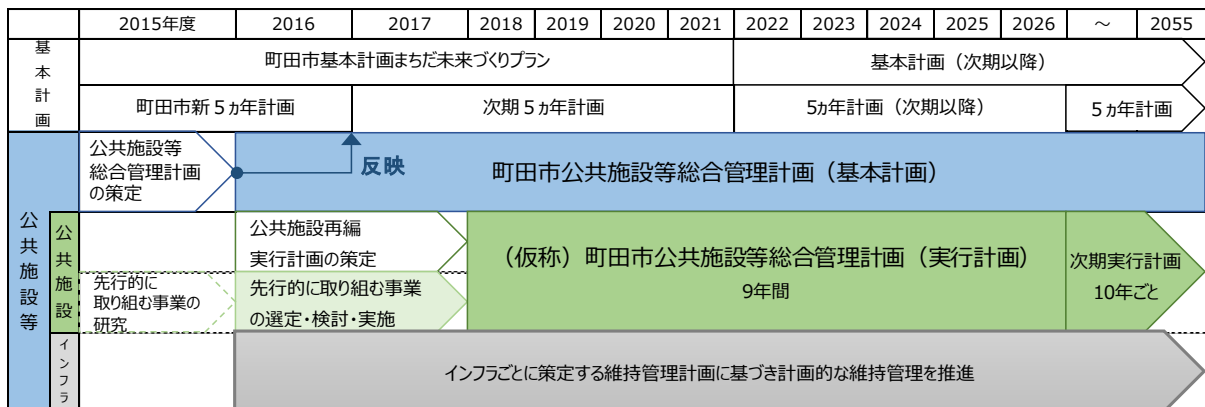
また、今後、増加することが見込まれる改築更新に係るコストの平準化を図るとともに下水道事業管理基盤の強化を図り、計画的に維持管理を進めていくため、アセットマネジメント（施設資産のマネジメント・資金のマネジメント・人材のマネジメントによる事業管理）を導入します。

### ⑤都市公園

総合公園などの規模の大きな公園や地理的資源を有する公園については、民間活力を活かし、公園の魅力向上を図ると同時に、運営資金を生み出しながら効率的・効果的な管理運営を推進していきます。街区公園などその他の住宅に身近な公園については、安全性、景観、防災等の確保に向けた、地域住民との協働による維持管理を実行していきます。また、レクリエーション空間として活用可能な河川緑地や民有地の緑地など市内の様々な緑地等も含めて、公園配置の適正化を検討します。

## 今後の検討の進め方

公共施設等総合管理計画（基本計画）の取り組みを着実かつ計画的に進めるために、10年程度を期間とした実行計画を策定します。また、実行計画に基づき着実に計画を推進すると同時に、定期的に評価・検証を行うことで、進捗の状況や計画の前提条件等を再確認し、必要に応じて本計画についても見直しを行います。



また、具体的な施設の見直しの方向性を定めるにあたっては、市民等の十分な理解と協力を得て進める必要があります。今後も継続して市民や議会への十分な情報提供を行うことで現状や課題を市民等と共有し、対話や協議の場を通じて、多くの理解が得られる丁寧な合意形成を行います。計画の推進においても、市民や企業等が主体となって積極的に参画するしくみの構築を目指します。

