

公共施設再生

ディスカッションペーパー

(公共施設再生にあたって、意見交換をするための資料集)



東村山市

東村山市の公共施設の老朽化が進む一方で、少子高齢化などの社会情勢の変化に対応しなければならないという、いわゆる公共施設の更新問題に立ち向かうため、市民の皆様とはこれまでも多くの意見交換をさせていただいてまいりましたが、いよいよ施設の更新時期が目前に迫り、設計に向けた具体的な検討に着手する段階となりました。

公共施設再生の取組は、市内全域を対象とし、長期間にわたるため、エリアや再生の時期によって、提供されるサービスに大きな差が生じない様、今後の公共施設再生に共通するコンセプトなどをとりまとめ、アクションプランとして策定し、令和5年度末を目途に公表する予定です。

そこで、将来を担う子ども達や市民の皆様と意見交換するための資料集として公共施設再生ディスカッションペーパーを作成いたしました。

意見交換に当たっては、財政面などの様々な課題も共有し、市民の皆様が現在や将来に望むライフスタイルなどを伺いながら、アクションプランの根幹となるコンセプトづくりを進めていきたいと考えています。

市の公共施設再生の基本理念である「将来世代にツケを回さず、時代の変化に対応した安全・安心な施設に再生し引き継ぐ」ために、率直なご意見を頂きますよう、心よりお願い申し上げます。

東村山市長
渡部 尚



- 01 あらためまして。公共施設再生とは？
- 02 東村山市のハコモノ施設
- 03 将来人口の推計
- 04 今まで通りの規模では維持できない
- 05 公共施設の利用状況
- 06 ライフスタイルの変化
- 07 公共施設再生の歩み
- 08 東村山市の「公共施設再生の軸」
- 09 公共施設再生アクションプラン策定(R5作成予定)の目的
- 10 今後の進め方
- 11 新しい施設のコンセプトづくり
- 12 アクションプラン策定に向けて検討している課題
- 13 結びに



01 あらためまして。公共施設再生とは？

公共施設の更新問題

高度経済成長期に建てられた多くの公共施設は、近い将来、一斉に更新時期を迎えます。しかし、その建替えには巨額の費用が必要となり、今ある公共施設全てを今までどおりに維持していくことは、人口減少・少子高齢化が進む今日、もはや不可能な状況となっています。

時代と共に変化する 公共施設の役割

過去の市民アンケートでは、現在の公共施設が、多くの市民の皆さんのライフスタイルから遠い存在となっていることが明らかになりました。そして、デジタル技術の急速な普及、感染症の拡大等、目まぐるしく変化する社会・経済環境などにより、現代のライフスタイルはさらに多様に変化しています。

これまでの 公共施設再生

市では公共施設の更新問題について、ケーススタディブック等を使い、多くの子ども達や市民の皆さんと意見交換を行いながら、令和3年3月に公共施設再生計画を策定しました。

そして、いよいよ公共施設再生の「設計」に向け、具体的な検討に着手する時期を迎えました。

大切にしたい 想い

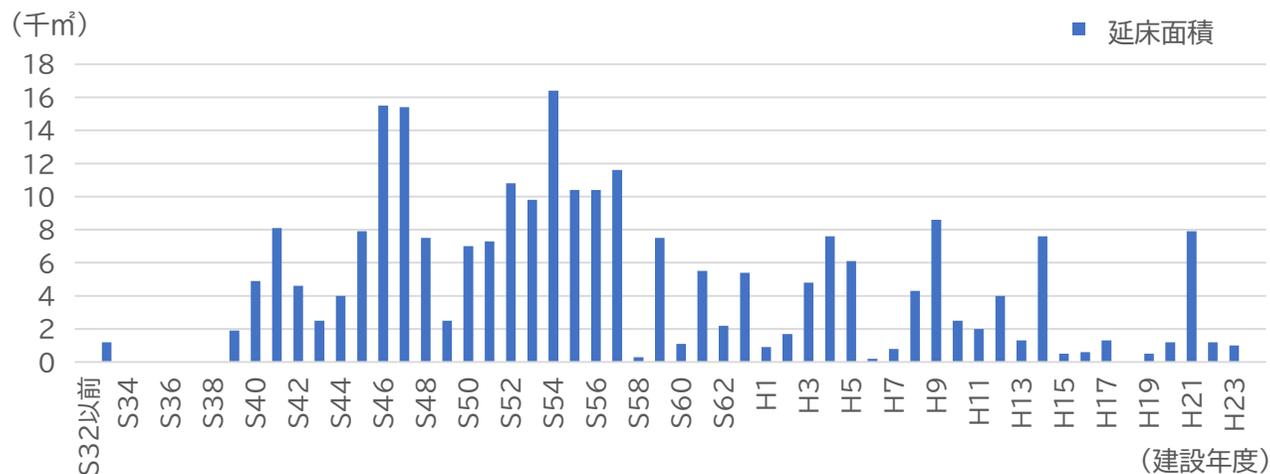
これまでの取組から得た経験や今後の社会の変化を踏まえ、将来に「ツケ」を回さないことは大前提としながらも、知恵を絞り、今の時代だけでなく、将来にも目を向けて公共サービスの質を高めたいと考えています。

02 東村山市のハコモノ施設

市のハコモノ施設の6割を占める学校は建てられてから平均50年経過しており、全体的に老朽化が進んでいます。

市では平成24年度の公共施設白書公表から約10年の間、子ども達や市民の皆さんとの意見交換や検討を重ねるとともに、安全な施設として利用していただくため、維持管理水準の向上を目指し、都内初の包括施設管理委託を実践してきました。

市のハコモノ施設が整備された時期



昭和40～50年代にかけて集中的に建てられているのね。



更新の目安

公共施設再生の取組は長期にわたるため、ライフサイクルコスト※の視点も踏まえて計画的に取り組む必要があります。

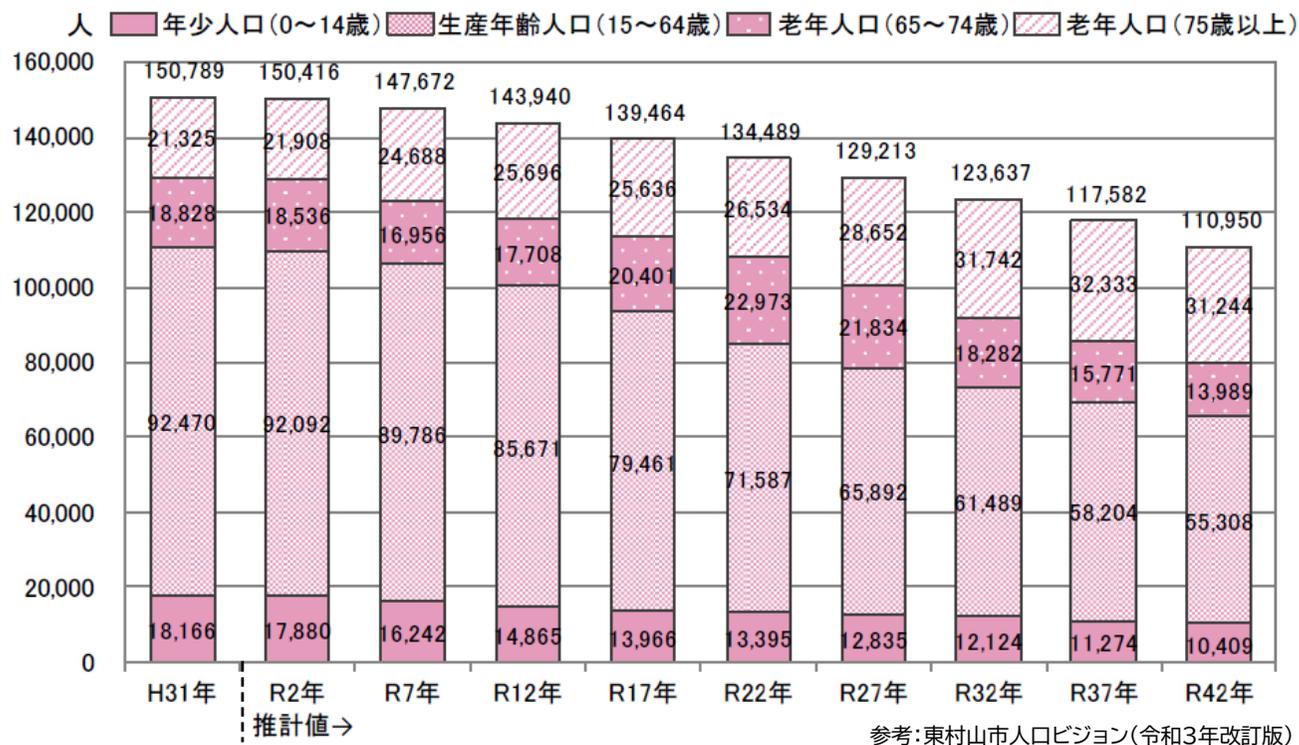
そこで、市では今後の公共施設再生における「標準使用年数」として、鉄筋コンクリート造および鉄骨造(重量)は60年、木造および鉄骨造(軽量)は40年を更新の目安とすることとしました。

この考えは、(社)日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」を参考としています。

※ライフサイクルコスト…公共施設における設計、建設、運用及び維持管理や解体に至るまでの生涯を通じて必要になるコスト

03 将来人口の推計

市の人口の内訳として、生産年齢人口は一貫して減少傾向で推移するのに対し、75歳以上は令和37年頃まで増加傾向で推移し、令和42年には人口のおよそ4人に1人以上を占めると予測されています。



人口は減少し、世代の割合も変化していくのですね。



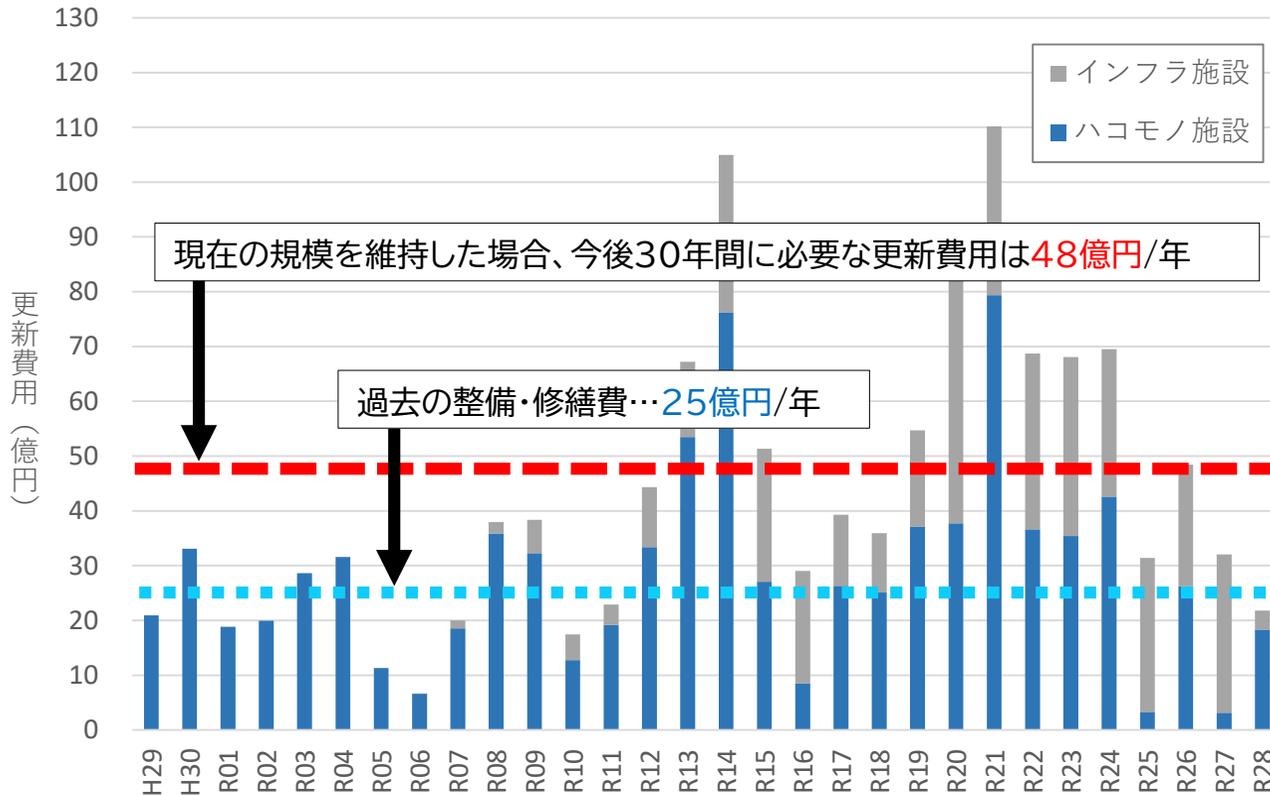
人口構造の変化が地域の将来に与える影響として、歳入の根幹をなす個人市民税の減少を招くとともに、医療・福祉等の社会保障分野における現役世代の負担を増大させるなどの可能性があります。

04 今まで通りの規模では維持できない

過去の実績では公共施設の整備や修繕などに約25億円/年かかっていましたが、人口減少や少子高齢化が進む中で、同規模の予算を維持していくことは難しい状況です。

さらに、今後は建替えなどの更新費用も加わり、30年間で約1,400億円以上、平均すると約48億円/年もの費用が必要となってしまうことから、今までどおりの規模で公共施設を維持し続けることは、もはや不可能です。

公共施設の更新費用



この他に、光熱水費や施設で働く人たちのお給料など、いろいろなお金もかかるよね。



05 公共施設の利用状況

平成24年度に公共施設の利用状況を把握するため、市民アンケートを実施したところ、以下の結果となりました。

その中で、「ほとんど利用しない」と答えたかたのうち、「利用頻度が少ない理由はなぜですか？」との問いに、多くのかたが、「自分の生活上、必要な施設ではない」と回答しています。この結果は、「利用が少ない＝施設やサービスが不要」ということではなく、時代や社会の変化によってライフスタイルが多様化したことや、これまで公共施設を利用していたかたの年齢や家族構成が変化したことによって、公共施設に求められる役割が変化していることを示すものであると捉えています。

市民アンケートの結果

(%)

施設分類	主な施設	ほぼ毎日 利用する	週に 数回程度	月に 数回程度	年に 数回程度	ほとんど 利用しない	無効・ 未回答
公民館	市内5館	0.0	2.4	9.4	19.4	67.9	1.0
図書館	市内5館	0.3	3.3	19.6	26.5	48.8	1.4
コミュニティ施設	市民センター、ふれあいセンター、集会所、サンパルネ内集会施設、青葉地域センター	0.0	1.3	6.8	14.6	75.4	1.9
スポーツ施設	市民スポーツセンター・屋内プール	0.2	3.2	5.8	11.7	76.5	2.6
文化施設	ふるさと歴史館、八国山たいけんの里	0.0	0.0	1.2	7.6	88.1	3.1
高齢者施設 ※	憩いの家	0.3	1.6	4.7	5.3	82.6	5.6
子育て支援施設 ※	児童館、子育てひろば、ころころの森	2.6	3.6	16.6	16.6	59.6	1.0

※は利用者と想定される年齢層・家族構成の方のみ集計

出典：東村山市の公共施設に関する市民アンケート結果報告書（平成24年度）

06 ライフスタイルの変化

ここまで、東村山市の公共施設再生を取り巻く状況と、公共施設に求められる役割が変化していることを紹介しました。

ここでは、今後行う意見交換のイメージを、右のイラストにしてみました。

時代とともに多様な変化をしてきたライフスタイルは、今後も変化し続けるのだと思います。

そのような中で、将来を見据えて公共施設の再生を進めることはとても難しいですが、子ども達や市民の皆さんと、一緒に検討していきたいと考えています！！



つづいて、これまでの公共施設再生の歩みを見ていきましょう！

< TEAMひがしむらやま(150,000)



スマホってホント便利！

昭和→平成→令和ではライフスタイルも大きく変化しているよね！



そうだね！人によっては、買い物も仕事も、自宅のできる時代だもんね。

今の生活も、時代とともに変わるんだろうね。
実は、もうすぐ多くの公共施設は建替えの時期になるんだけど、今だけじゃなくて未来のことも考えて施設を再生したいんだ。



私のライフスタイルだと、あまり公共施設って利用しないな。

そういう人がたくさんいるんだ。
だから、皆さんにライフスタイルや価値観を教えてもらって、どのように公共施設を再生すると、様々なライフスタイルにフィットする公共施設になるのか一緒に話し合いたいんだ。



なるほど！
私達との会話が、未来にもフィットした公共施設の姿につながるのか！



07 公共施設再生の歩み

市の公共施設再生は、皆さんと意見交換を重ねながら段階的に進んできました。
今後は、いよいよ新たな施設の「設計」に向けた検討時期に入ります。

2012

公共施設再生に向け
施設の現状や利用状況の把握、
将来コストを試算
(公共施設白書、市民アンケート)

2017

子ども達や市民の皆さんと、これまで
以上に 具体的な話し合いを行うため
実際の施設を題材にした事例で将来の
公共施設のイメージを共有
(施設再生ケーススタディブック)

2022

今後、市内全域で長期にわたって施設
再生を進める上で、共通的なコンセプト
を作成するため、子ども達や市民の
皆さんとの意見交換会を実施予定
(公共施設再生ディスカッションペーパー)

Now

2013

「将来世代にツケを回さず、
時代の変化に対応した安全・安心
な施設に再生し引き継ぐ」を
基本理念として掲げる
(公共施設再生計画基本方針)

2020

ハコモノ施設の床面積の6割
以上を占める小・中学校を核と
した公共施設再生の推進などを、
将来に向け、特に力を入れて取り
組むこととして明示
(公共施設再生計画)

2023

今後の公共施設再生に共通する
コンセプトなどをとりまとめ、(仮
称)公共施設アクションプランとし
て策定予定
(仮称:公共施設再生アクションプラン)

“「学校を核とした公共施設の再生」とは”

将来世代に「ツケ」を回さないことは大前提としながらも、ただ我慢するのではなく、より効率的で効果的な方法を探求し、公共サービスの質を高めることを目指しています。

そこで、市のハコモノ施設の6割以上を占める学校の敷地に、学校、公民館、図書館、高齢者支援施設や保育園等のサービスを複合化して、建替えまたは大規模改修することが、限りある財源の中で、まちの価値の向上・ひとの活力の向上・くらしの質の向上を目指すための最善策であると考え、公共施設再生計画において、将来に向け、今から特に力を入れて取り組むこととしました。

今後は、この「学校を核とした公共施設の再生」という考え方を軸に据えながら、様々なシミュレーションや分析も実施し、多様なまちづくりの進展にも柔軟な発想で取り組んでいきます。



09 公共施設再生アクションプラン策定(R5作成予定)の目的

公共施設再生の取組は長期にわたるため、再生の時期やエリアで提供されるサービスに大きな差が生じないように、計画的に取り組む必要があります。そこで、今後、公共施設再生を行う上で共通するコンセプトなどをとりまとめ、アクションプランとして策定します。

なお、基本計画部分は、骨格を生かしながら再生する施設ごとに見直しを行う予定です。

また、アクションプランは時代や社会情勢の変化等に対応するため、公共施設再生計画の改定に合わせ、見直しを行っていきます。

アクションプランの範囲

工程	項目(イメージ)
基本構想 (共通)	<ul style="list-style-type: none"> ・全体コンセプト ・サービス提供の概要 ・セキュリティなどの基本方針 ・発注手法
	基礎データ <ul style="list-style-type: none"> ・将来的な学校の適正規模・適正配置 ・市内公共施設の将来的な集約イメージ ・建替え等の検討順 ・防災拠点や選挙投票所といった市内全域で共通的に整理できる機能
基本計画 (施設ごとに見直し)	<ul style="list-style-type: none"> ・再編する施設のコンセプト ・建設地概要 ・ゾーニング※ ・諸室概要 ・概々算事業費 ・事業規模の把握
基本設計	<ul style="list-style-type: none"> ・構造、工法、設備基準、動線、工期、概算事業費
実施設計	<ul style="list-style-type: none"> ・各室の詳細設計、各部材の仕様決定、事業費確定
工事	<ul style="list-style-type: none"> ・仮施設建設、既存施設解体、新施設建設

※ゾーニング…建築空間を機能、用途、法的規制などによりいくつか分割すること。

一般的に、公共施設の建替えには、検討開始から完成まで「約7年」かかると想定されています。アクションプラン策定により、効率的に公共施設再生を進めることができると考えています！



期間短縮や
コスト削減のメリットも！

10 今後の進め方

ディスカッションペーパーを基に、子ども達や市民の皆さんなどから頂いたご意見は、以下のイメージでアクションプランに繋げ、東村山市の公共施設再生に反映させていただきます。



STEP1(令和4年度)

① 市内全域での市民との意見交換

アクションプランの基本構想におけるコンセプト作成に向け、市内を複数エリアに分けて子ども達や市民の皆さんと意見交換会を開催します。

② 基礎データの推計・分析

東村山市公共施設再生アクションプラン策定支援業務を通じ、以下の項目等の推計、分析を行います。

- エリア別の児童・生徒数の将来推計
- 学校の適正規模、適正配置
- 市内全域の複合化シミュレーションなど

③ 協議会等からの意見

行財政改革大綱の第一次実行プログラムや、公共施設再生計画で「将来に向け今から取り組むこと」に記載のある施設に関して、協議会や審議会、地域事業者等のご意見を伺います。

④ 課題の検討(P15~19)

公共施設再生計画庁内検討会議を中心に、様々な課題について、対応や方向性を固めるための検討を行います。特に、学校施設の建替え順は基本ルールを定め、再生計画期間である「令和12年度までに具体的な検討や設計を開始する学校」として、令和5年度の早期に公表予定です。

STEP2(令和5年度)

⑤ 早期に検討に着手するエリアで意見交換

「令和12年度までに具体的な検討や設計を開始する学校」の公表後、該当エリアに絞って、子ども達や市民の皆さんと基本計画作成に向けた意見交換会を開催する予定です。

⑥ 市内公共施設の複合化・多機能化案の提示

①~④の結果を踏まえ、市内公共施設の複合化・多機能化案を作成し、アクションプランの素案として、パブリックコメントなどを通じて、子ども達や市民の皆さんに広くご意見をいただく予定です。

⑦ 協議会等からの意見(対象を選定して実施)

「令和12年度までに具体的な検討や設計を開始する学校」の公表後、該当校との複合化・多機能化の対象となる協議会、審議会等でご意見を伺う予定です。

⑧ 課題への対応や方向性の決定(P15~19)

①~⑦を踏まえ、アクションプラン策定に向けた検討を、公共施設再生計画庁内検討会議を中心に行う予定です。

(仮称)公共施設再生アクションプラン策定

1ヶ所目
令和6年度
基本設計

令和7年度
実施設計

令和8年度
着工

アクションプランで示す全体コンセプトは、今後、さらに時代が変化しても、多くのかたのライフスタイルにフィットする公共施設として再生するために、とても重要です。

しかし、ライフスタイルや公共サービスに求めることは、人それぞれ異なるため、子ども達や市民の皆さんとの意見交換の中から、共通するキーワードを抽出し、コンセプトとしてまとめていきたいと考えています。

キーワード化のイメージ



12 アクションプラン策定に向けて検討している課題

ここでは、これまでの公共施設再生の取組などで明らかになった課題や、検討の状況をFAQ形式にまとめて掲載しました。専門的な分野の内容も含まれますが、子ども達や市民の皆さんと共有した上で、意見交換を行いたいと考えています。なお、これらの課題は、検討段階で随時、追加や変更が生じるものと捉えていますが、アクションプラン策定時には対応や方向性を明らかにしたいと考えています。

財政的な制約はなぜ生じるの？

市の多くの公共施設が建設された高度経済成長期とは違い、人口減少・少子高齢化が進むことで、税収の減少及び社会保障費の増大など、今後ますます財政状況が厳しくなると見込まれており、公共施設の整備にこれまでと同規模の予算を維持していくことは難しい状況です。限られた財源の中で、より効率的な公共施設サービスの提供方法に関する検討が必要です。

施設整備費用の財源はどう確保するの？

国や都の補助金を活用し、税収や地方債発行による財源確保を行うことは勿論ですが、複合化や多機能化により未利用となった土地の売却や借地の返還など、歳入の確保と歳出の削減の両面での取組が必要です。

公民連携を検討するの？

公共施設の再生や施設の運営等に当たっては、PPP(公民連携)・PFI(民間資金等活用事業) など、民間資金や民間のノウハウを最大限発揮してもらえる手法について検討していきます。

複合化によって、今より公共施設が遠くなってしまうのでは？

個々の施設で考えると、そのようなケースも生じるかも知れませんが、学校は小中学生が歩いて通学できる範囲にバランスよく配置されているため、多くのかたにとって使いやすい配置になると考えています。

複合施設の建設地は、どのように決めるの？

基本的には、現在の学校敷地を複合施設の建設地と考えていますが、市内全域の複合化シミュレーションの中で、災害時の安全性、公共交通機関等のアクセスといった要因も踏まえて検討していきます。

学校敷地に複合施設は建てられるの？

建てられます。すでに全国では公共施設や民間施設との複合化が行われています。新施設建設にあたっては、都市計画における用途地域の制限(容積、面積、高さ、用途など)も踏まえた計画が必要です。

セキュリティ面や動線などの不安はありませんか？

学校を中心として複合化や多機能化を行っている事例は、すでに全国に多数あり、セキュリティ面や動線の確保などに関する考え方も様々です。東村山市でも子ども達や市民の皆さんが安心して利用できるよう検討していきます。

学校施設の建替えや改修の順番はどう決めるの？

「学校を核とした公共施設の再生」を計画的に進めるため、22校の学校施設の中から、再生計画期間である令和12年度までに具体的な検討や設計を開始する学校を選出する必要があると考えており、以下のような要素を踏まえて検討していきます。

(例)

- ・ 学校の標準使用年数 到達時期
 - ・ 都市計画道路の整備状況
 - ・ 小中連携等、新たな学校方式導入の可能性
 - ・ 近隣の公共施設(学校以外)の標準使用年数到達時期
 - ・ 地域の防災拠点(避難所)としての役割
 - ・ 都営住宅の建替えによる影響 など
- ※P18「現在、都営住宅と併設されている施設はどうなるの？」参照

学校の適正規模とは？

国の基準により、小中学校の学級数や1学級当たりの人数が設定されています。児童・生徒数が減少すると、クラス替えができなくなるなどの状況を生むため、市内の学校数の適正な規模の検討に必要な、地区ごとの児童・生徒数の将来推計を行います。

学校の適正配置とは？

前掲の適正規模を実現するためには、通学距離や通学時間、通学路の安全確保、道路整備の状況などの観点を全体的に勘案して、検討を行う必要があります。

学校のプールや給食室はどうなるの？

学校の中でも、プールや給食室の老朽化が特に著しいという課題に対し、小学校給食のあり方検討や、学校外プールでの水泳授業試行実施といった取組を行っています。それらの取組も踏まえ、全ての学校へのプール設置の必要性や、給食の持続可能な提供方法などについて検討していきます。

投票所や避難所はどうなるの？

複合化・多機能化により、投票所のエリア分けは変わる可能性があります。元来、投票所は公共施設以外に設置するケースもあるため、地域バランスや交通アクセスなどを考慮して見直していく必要があります。

避難所機能については、複合化・多機能化と合わせて備蓄倉庫や設備面の整備を行うことで、機能面の向上を見込んでいます。

複合化されると集会所、公民館や図書館等の使い方は変わるの？

集会所、公民館や図書館等は、利用者の区分や用途、利用時間帯などが限定されることも多いため、様々な方が集まり交流するコミュニティスペースとして多機能に使用できる方法を検討していきます。

現在、都営住宅と併設されている施設はどうなるの？

現在、保育園や文化センターなどが都営住宅と併設されており、都営住宅本体の改修や建替え時期に影響を受ける可能性がある為、そのタイミングを注視していく必要があります。

新施設の管理はどうなるの？

サービス提供水準の向上や維持管理の効率化などを図るため、民間委託による管理運営事務の包括化などを検討していきます。

今後は、環境に配慮した施設を建てるべきでは？

市の第3次環境基本計画では、基本目標の一つとして「人と地球にやさしい低炭素社会の実現」を掲げており、学校に限らず市全体として再生可能エネルギーの導入や省エネを促進することにより、温室効果ガスの排出抑制に向けた取組を進めていくことが重要とされています。

新施設の構想や計画を作成する際には、エネルギー消費量が実質ゼロとなるZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の導入を検討していきます。さらに、既存施設においても、太陽光発電等の再生可能エネルギー設備や省エネルギー型設備を積極的に取り入れていきます。

公共施設でも、ICT技術の活用が進むの？

スペースの効率的な利用や感染症対策、防災や防犯など、ICT技術※を積極的に取り入れることで、サービスとハコの両面で機能を向上させる方法を検討していきます。

※ICT技術…情報技術を活用して、ユーザが情報にアクセスしたり操作できるようにする技術

新施設のデザインなどはどうなるの？

将来世代にツケを回さないため、効率的で無駄のない施設を目指しながらも、子ども達や市民の皆さんが利用したくなるような、魅力を高めるためのデザインや使いやすさの検討をしていきます。

私たちが何に幸せを感じ、どのような生活を送っているか。その幸せや生活に、どのように公共施設がフィットできるのか。意見交換によって得られたキーワードは、アクションプランのコンセプトを作る上で、大切にしていきます。



公共施設再生ディスカッションペーパー

令和4年9月 発行

東村山市 経営政策部 公共施設マネジメント課

〒189-8501 東京都東村山市本町1丁目2番地3

TEL:042-393-5111(代表)

主な引用、参考文献等

- ・東村山市第5次総合計画～わたしたちのSDGs～
- ・東村山市公共施設再生計画(東村山市公共施設等総合管理計画)
- ・東村山市公共施設白書
- ・東村山市人口ビジョン(改訂版)
- ・東村山市の公共施設に関する市民アンケート結果報告書
- ・施設再生ケーススタディブック