

東村山市公共施設再生計画 基本方針 骨子（案）

目次

1. 公共施設再生計画基本方針策定の背景	1
(1) 公共施設再生計画基本方針の目的.....	1
(2) 東村山市の公共施設再生に向けた取組みの経緯.....	1
(3) 東村山市の概要と現状.....	1
2. 公共施設の現状	2
(1) 公共施設サービスと公共施設保有量.....	2
(2) 公共施設の築年数と耐震化の状況.....	2
(3) 公共施設の管理運営に係るコスト.....	2
(4) 大規模修繕及び建替えに係る将来費用.....	2
(5) 公共施設に対する市民意識.....	2
3. 公共施設の課題等の整理	3
(1) 課題抽出の着眼点.....	3
(2) 施設分析の基本的な考え方.....	3
(3) 施設分類レベルの分析（ステップ1）.....	3
(4) 個別施設レベルの分析（ステップ2）.....	3
4. 公共施設再生計画の基本方針	4
(1) 基本理念（コンセプト）.....	4
(2) 基本方針.....	4
(3) 取組みの優先度.....	9
(4) 他自治体の事例紹介.....	9
5. アクションプラン	10

1. 公共施設再生計画基本方針策定の背景

☆ 本章では、はじめに、基本方針策定の目的や経緯を説明し、東村山市の特性や市を取り巻く現状を提示します。

(1) 公共施設再生計画基本方針の目的

本方針では、公共施設の現状と課題を把握、分析し、そのうえで、適切な資産管理のもと、公共施設の再生を実行し、将来的な公共施設の整備等を含めたあり方について、基本的な考え方を明らかにする。

(2) 東村山市の公共施設再生に向けた取組みの経緯

本年度は、公共施設白書で明らかとなった実態把握をもとに、公共施設再生計画の立案に向け「公共施設再生計画基本方針」として取りまとめる。

(3) 東村山市の概要と現状

ア 高齢化の進展

高齢化の進展について提示します。

イ 厳しい財政状況への対応

財政健全化への取組みが不可欠であることを提示します。

ウ 東村山市の特徴とまちづくりの方向性

現状の公共施設に関わる施策を整理します。（総合計画、都市計画マスタープラン等）

【検討協議会の主な意見】

- ・施設再生を検討するにあたって、人口動向や地域特性など市の特徴を理解する必要がある。

2. 公共施設の現状

- ☆ 本章では、東村山市における公共施設の現状を、公共施設白書の内容や市民アンケート結果のダイジェストとして提示します。
- ☆ 公共施設の配置状況が分かるように配置図も掲載します。

(1) 公共施設サービスと公共施設保有量

- ・ 公共施設は 208 施設、延床面積は約 25 万 3,000 m²
- ・ 公共施設の建物や土地は大部分を市が保有
- ・ 小中学校、障害者福祉施設は災害時の避難場所に指定

(2) 公共施設の築年数と耐震化の状況

- ・ 昭和 40～50 年代にかけて集中的に整備。保有建物の約 64%は築後 30 年経過
- ・ 建物の耐震化は面積ベースで約 92%が済んでいる

(3) 公共施設の管理運営に係るコスト

- ・ 公共施設全体の支出は年間約 87 億 1,100 万円（財政規模の約 2 割に相当）
- ・ 一方で、収入は、支出の約 4 分の 1 程度（約 20 億 6,600 万円）

(4) 大規模修繕及び建替えに係る将来費用

- ・ 現状の維持、改修費用だけでは、将来の大規模修繕及び建替え費用を負担できない

(5) 公共施設に対する市民意識

- ・ 多くの公共施設が、広く市民に利用いただけていない
- ・ 市民の声を反映し、今後の公共施設のあり方を検討する

【検討協議会の主な意見】

- ・ 公共施設は基本的には、基金を少しずつ積み上げていくか、もしくは起債して、世代間の負担を公平化していくという形で償還していくものであるため、将来負担をその時代に全て税金で払わないといけないう認識になると、若干ミスリードになってしまう印象がある。
- ・ 市民アンケートの結果についても、施設再生方針の中に取り入れていく必要がある。

3. 公共施設の課題等の整理

☆ 本章では、現況データから施設の分析を行い、公共施設の課題を抽出し整理します。

(1) 課題抽出の着眼点

必要性、効率性、継続性の3つの視点から、公共施設の課題を抽出し、今後の取組みの方向性について整理します。

(2) 施設分析の基本的な考え方

建物と提供サービスの視点で分析することを提示します。

(3) 施設分類レベルの分析（ステップ1）

施設分類レベルでの分析条件を提示します。

(4) 個別施設レベルの分析（ステップ2）

施設分類別から課題のある個別施設を抽出し、さらに分析を進め提示します。

【検討協議会の主な意見】

- 学校のように必要な施設や市庁舎のように災害時に災害本部や避難所になる施設は分けて考えてみてはどうか。
- 四象限で公共施設の課題を考える場合は、比較対象とする施設分類間で単位が合わないと、適正な比較分析はできない。
- 公共施設全体として異なる性質の施設を比較する場合は、標準偏差が大きくなるため、外れ値となる施設分類を除いた母数で算定した平均値や中央値を用いるなども考慮して整理する必要がある。
- 施設は収容量や必要なスペースが様々なので、一概に単位面積当たりでの比較はできないのではないか。
- 公共施設は街の核となるため、地域ごとに分けて分析を行うことも考えられる。
- 分析では、フルコストに占める維持管理費の割合で分析する、施設の特性に応じて比較対象や指標を分けるなど様々なやり方が考えられるため、分析方法はこれだけではないと説明することが大事である。
- 利用者数が把握できていない施設については、正確な数値の把握だけが目的ではなく、安全性の確保のためにも、何らかの方法で利用人数を把握し統計を取っていく必要がある。

4. 公共施設再生計画の基本方針

☆ 本章では、抽出された課題に対して、東村山市の公共施設全体を、どのような考えのもと課題解決に取り組んで行くのか、基本理念（コンセプト）を立て、その理念の基に基本方針を定めるとともに、より具体的な取組方策を整理します。

(1) 基本理念（コンセプト）

<キーワード>

持続可能／将来世代（次世代）につなぐ（引継ぐ）／負担（ツケ）を残さない／安全・安心、高齢化・少子化・人口減少時代に対応した／市民とともに／

(2) 基本方針

基本理念（コンセプト）を踏まえ、公共施設の再生に向けた 4 つの基本方針を定めます。

公共施設の再生に向けた 4 つの基本方針

1. 市民ニーズに対応し、身の丈に合った公共施設として再編します。
2. 効率的・効果的な管理運営を図っていきます。
3. 安心・安全な状態を確保し、公共施設の計画的な保全を実施します。
4. 公共施設全体の最適化を図っていきます。

【検討協議会の主な意見】

- ・今後の東村山市のあり方や街づくりの目標を掲げて、その目標に向かって各施設をどのように整備をしていくかということを考えていく必要がある。
- ・選択と集中により、どこにポイントを置き、代わりにどこを削ぎ落とすか検討することも必要になる。
- ・秦野市では、最初に公共施設再配置計画の中で、総量削減を公約し示した上で、物理的にハコが無くなることでサービスの低下に繋がるわけではないという考え方で、プロジェクトを実施している。総量削減を方針に掲げるかどうかは政策的判断が必要である。
- ・市民アンケートの結果についても、基本方針の中に取り入れていく必要がある。
- ・公共施設を集約することについては、都市経営の視点から街中を回遊して頂けるよう、立地条件や利便性を再度見直すことも大事である。

☆ ここからは、各基本方針について考え方等を説明し、基本方針に基づく取り組みの方向性、方向性に基づく具体的な取り組み方策を提示します。

基本方針1 市民ニーズに対応し、身の丈に合った公共施設として再編します。

少子高齢化の進展による人口構成の変化やライフスタイルの多様化等により、施設の建設当時と市民のニーズが変化してきています。このため、厳しい財政状況を踏まえ、高齢者支援施設、子育て支援施設、学校教育施設などの特に老朽化が懸念される施設については、市民の皆さんのご意見や利用状況を考慮しながら、建替えや大規模修繕に合わせ、機能の分散化や集約による近隣他施設への移転、用途変更や多機能化による建物の有効活用、複合化や統廃合等の可能性について検討します。

取り組みの方向性

公共施設の再編・再配置に向けた取り組み

取り組み方策

- ① 存続・見直し施設の明確化
- ② 再編・再配置の検討
- ③ 施設の多機能化・複合化の検討

【検討協議会の主な意見】

- ・交通が不便な地域の市民にとっては公民館等で証明書等の書類が受けとれることは非常にメリットがある。削減することについては慎重にならなければいけない。
- ・複合化する場合は、特に高齢者になると、遠くまで施設を利用しに行くことは困難なため、通える範囲は近隣であることに留意が必要。
- ・建物の用途、使い方、運営の方法を合理化することを考える必要がある。例として、施設の多機能化が挙げられる。特に、学校は、面積が大きく耐震化も進めており非常に使いやすい。制約があるかもしれないが、建物を多目的に使えるようにして、用途的に合理化できないか。
- ・今までの発想を超えた複合化が必要である。
- ・コミュニティの再生について、大都市部を中心に全国的に言われているが、学校区ごとにコミュニティを考える場合は、学校施設は従来そのままではいけない。
- ・東村山市は所沢市と隣接しており、圏域的に都県を越えた施設の共同利用も考えられるため、GIS やトリップ調査を使って、圏域設定を行っていくことも検討材料として有効である。
- ・選択と集中により、どこにポイントを置き、代わりにどこを削ぎ落とすか検討することも必要になる。
- ・面積や運営費が大きな施設から合理化を始めていくことが早い。

基本方針2 効率的な管理運営を図っていきます。

指定管理者制度の導入や市職員の削減、配置の見直しなど、市民サービスの向上や行政のスリム化に向けた取組みは、これまでも実施してきておりますが、更なるコスト縮減やサービスの質の向上に向けて、利用向上に向けた取組みや、受益者負担の検討も含めたサービスのあり方の見直し、民間活用を含めた新たな事業手法の検討などを進めていきます。

取組みの方向性

施設の利用向上や効率的な管理運営に向けた取組み

取組み方策

- ① 施設利用促進の検討
- ② 管理運営の効率化検討
- ③ 受益者負担と税による負担の適正化検討
- ④ 新たな事業手法等の検討

【検討協議会の主な意見】

- ・市民アンケートの結果を見ると、公共施設全体で利用者が偏っていることが課題である。
- ・生活形態の変化により公共施設の用途が現状と合わなくなってきている。
- ・ふれあいセンター、憩いの家、公民館の施設の違いが分かっているお年寄りが少ない。
- ・施設の稼働率は、多機能化することで、うまく使うことができるようになる。
- ・貸室を半分にして稼働率を上げる、日中と夕方を使い方を分けるなどの取組みも考えられる。
- ・新しい施設では、サークルなどへの登録していないと利用ができないなどの制限があり、高齢者にとって手続きが面倒なため、利用が減り、一部の人がだけ利用される施設になっている。
- ・受益者負担の改革を進めない限り、今後の公共施設、市民サービスの施設はやっていけない。
- ・市の保有している建物が非常に多いため、民間の施設を借りることを積極的にやっても良い。
- ・民間事業者を含めて議論を進めていくことも必要である。
- ・民間施設との複合化は、ショッピングモールのように流行廃りがあることに留意すべき。
- ・JRのエキナカビジネスのように、公共施設の中のビジネスを検討することも考えられる。
- ・民間は利益が出ない事業には手を出さない。
- ・民間活用を行う場合は、施設の効率性の面ではコスト縮減効果が小さいかもしれないが、街中のにぎわい創出事業として捉えると良い場合もある。
- ・東村山市には鉄道駅が多いという特徴があるため、鉄道事業者との連携も考えられる。
- ・PFI法が昨年改正され、運営の権利を含めた民間による施設運営ができるようになった。
- ・自治体での事例はまだ無いが、利用形態の社会実験などについてもチャレンジできないか。
- ・広く万遍なく利用される公共施設施設にPFIを導入することは非常に難しいのではないかと。
- ・震災時のベンチコンロやマンホールトイレなど、建築の視点からの多機能化を前提とした施設再生の考え方もある。

基本方針3 安心・安全な状態を確保し、公共施設の計画的な保全を実施します。

東村山市の所有する公共施設（ハコモノ）では6割以上が建設後30年以上経過し、老朽化が進んでいるなか、施設の安全性と機能性の確保に向けた必要な保全を講じることが求められます。施設の効果的な維持管理手法による建物の長期保全を図り、予算の平準化に努めます。

取組みの方向性

長期保全に向けた取組み

取組み方策

- ① 施設全体として効果的な維持管理を行う手法の検討
- ② 長期修繕計画の検討
- ③ 財政計画との連携手法の検討（長期修繕計画の実現性確保）

【検討協議会の主な意見】

- ・長期保全の視点から、如何に良いもので長く使えるものを造っていくかということも大事。
- ・公共施設再生についてはどれくらいの予算をかけられるか、補助がどのくらいであるのかを絡めて検討する必要がある。

基本方針4 公共施設全体の最適化を図っていきます。

東村山市では、公共施設を管理している組織は分散しています。組織を横断的に統括し、公共施設全体の最適化を強力に進めていくことができる推進体制を構築する必要があります。

施設の管理運営における組織体制（ヒト）、建物の一元管理（モノ）、健全財政（カネ）などの全庁統一的な考えの下、公共施設全体のマネジメントを図っていきます。

取組みの方向性

公共施設マネジメントに向けた取組み

取組み方策

- ① 組織・人員体制の見直し
- ② 情報の一元的管理
- ③ 新たな財源確保・資金調達の仕組みの検討
- ④ 全庁的な資産マネジメントの方針検討

【検討協議会の主な意見】

- ・ 総量的に、将来は減量をしていかなければいけない場合には、インフラ施設も含めた公共施設の全体像を市民に提示するなど、徹底した情報公開が必要。
- ・ 毎年のバランスシートのフローで黒字が出ているのに、公共施設を減らさなければならないことは、企業人の生活を送る市民にとって感覚が分からない。
- ・ 民間目線で収益性が上がるような取組みも検討することが重要である。

(3) 取組みの優先度

取組みの優先度の考え方を提示します。

(4) 他自治体の事例紹介

他自治体の先行取組み事例を紹介します。

【検討協議会の主な意見】

- 施設再生の取組みを考えていく際は、事業実施に係る予算を把握しておくことが重要であり、感覚的にも分かれば、モデル事業を検討する際の参考として検討しやすくなる。
- 近年では、公共施設の空中権を隣地に売ることによって維持管理費を捻出している事例もある。多様なアイデアを収集し、検討材料として、施設再生計画へ反映していく必要がある。

5. アクションプラン

☆ 本章では、基本方針を踏まえ、中長期的視点で課題解決へ向けた取組み方策を検討し、実現可能なアクションプランを提示します。

取組方策の項目別に提示します。（下記は現段階で想定するイメージ）

- ① モデル事業の推進
- ② 積極的な情報公開による問題意識の共有化
- ③ …（検討中）

【検討協議会の主な意見】

- ・ 民間補助事業、家賃補助、オーナーへの改装補助など、様々な政策メニューを組み合わせ、施設（ハコ）ありきでないサービスの提供を考えていくことも重要。
- ・ 施設再生のやり方はアイデア勝負となっているように感じられるが、誰がどのようにアイデアを出すか、やり方や方法論も含め検討していく必要がある。
- ・ 2、3校の学校をモデルにして、市民に貸し出す部屋を仮に用意するといった取組みを行い、地域の市民がどういった反応をするか見てみることも良いのではないかと。
- ・ リーディングプロジェクトとして、公共施設を戦略的に再配置していくと良い。
- ・ 民間や住民が知恵を出し合い、安心安全な建物にするための意見を出し合うことが重要。
- ・ 市民との議論の場を持ち、市民としての責任や、公共施設をどのような形で具現化することを望むのかというのを問うていく必要がある。
- ・ 東村山市を今後も住み続けてもらえる魅力ある街にしていくために、なるべく若い人の意見が反映されると良い。
- ・ 市民を巻き込む場合には、方法論を考えなければいけない。
- ・ 個別施設の検討になると、総論賛成、各論反対となるため、情報をできる限りオープンにして、市民同士で議論ができるような材料として提供していく必要がある。
- ・ 市民ワークショップやワールドカフェなど意見交換する場を設けて、その中から少しずつ緩やかなコンセンサス（意見の一致）を得る方法もある。