

1 公共施設の総合的かつ計画的な管理の推進

公共施設の老朽化対策・更新問題は全国共通の課題

- 全国の自治体で、高度経済成長期に整備した多くの公共施設において、今後一斉に建替えの時期を迎える。
- 『人口減少』『超高齢社会』の到来に伴う税収の減少、社会保障関係経費の増大などにより、財政の硬直化が見込まれる。

それぞれの自治体で「現在の公共施設の全てを維持していくことが困難な状況になる」と予測。

調布市も例外ではない

調布市の公共施設を取り巻く課題

① 30年後の人口構造の変化

調布市の将来人口推計（基本推計）（平成30年3月）で示した30年後の人口動向は、総人口はほぼ横ばいで推移するものの、年少人口と生産年齢人口は減少、老年人口は大幅な増加を予測（税収の減少、社会保障関係経費の増加）。

② 公共施設の老朽化

市では、高度経済成長期から昭和50年代にかけて多くの公共施設を整備したところであり、これらの施設は建設から30年以上経過しており、延べ面積では全体の約6割を占める。

③ 公共施設の管理運営、改修・更新費の縮減、負担の平準化

平成29年度以降の30年間に於ける改修・更新費を推計すると約1465億円、1年当たりの平均では約49億円となり、平成25年度から平成27年度までの過去3年間に於ける改修費の実績の平均である約27億円の約1.8倍が必要となることを見込んでいる。

調布市の公共施設マネジメントの取組

（1）公共施設等総合管理計画（平成28年度策定）

- ・持続的な市政経営を目指して、インフラを含む公共施設全体の総合的かつ計画的な管理を推進するための市の基本方針等を示す計画
- ・基本方針として、①最適化に向けた適正な配置と総量の抑制、②適切な維持管理の推進、③民間活力等の活用の3点を掲げて、公共施設マネジメントの取組を推進する

（2）行革プラン2019（平成30年度策定）

- ・行革プラン2019では、公共施設等マネジメントの取組を重要な視点の一つとして捉え、方針4の計画行政の推進における基本的取組4-3「公共施設等マネジメントの推進」として位置付けている
- ・公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進に向けた取組として、（仮称）公共施設マネジメント計画の策定をはじめ、市庁舎、総合福祉センター、グリーンホール、学校施設の整備のほか、官民連携のモデル事業（クリーンセンター跡地活用事業）などに取り組む

（3）公共施設見直し方針（平成30年度策定）

- ・（仮称）公共施設マネジメント計画の策定に向けて、保育園、図書館、小学校等の公共施設の分類ごと、公共施設機能の今後の見直しの方向性や検討の視点等を示す
- ・調布駅周辺大型公共施設である総合福祉センター・グリーンホールについても、施設整備に関する考え方を整理したうえで、整備方針を策定し、整備に向けた取組を進める

（4）（仮称）公共施設マネジメント計画（令和2年度策定予定）

- ・国から令和2年頃の策定を求められている個別施設の今後の在り方、方向性を示す計画

こうした公共施設マネジメント全体の取組と並行、連携しながら、総合管理計画に基づく施設機能の集約・複合化、民間活力の活用等のモデル事業として、調布駅周辺大型公共施設（総合福祉センター・グリーンホール）の在り方や整備について検討し、取組を推進

2 検討経過

| 年度 | 取組内容 |
|----------------------|---|
| 平成26年度～ （現在も継続実施） | 施設・設備の経年劣化や調布駅周辺の都市基盤整備の動向等を踏まえ今後の在り方を検討 今後の一定期間の使用を見据えつつ、必要な設備整備を実施 |
| 平成29年度～ （現在も継続実施） | 副市長及び部長で構成する公共施設等マネジメント推進検討会議での庁内横断的な検討 |
| 平成30年度～ （現在も継続実施） | 行革プラン2019及び公共施設見直し方針の策定過程での移転・更新を見据えた事業内容の整理や機能の在り方の検討 |
| 令和元年度～ （現在も継続実施） | （仮称）調布駅周辺大型公共施設（総合福祉センター・グリーンホール）に関する整備の考え方の検討 |

3 計画上の位置付け

（1）調布市公共施設見直し方針（平成30年度策定）「施設分類ごとの機能見直しの方向性」

総合福祉センター（公共施設見直し方針「見直しの方向性」一部抜粋）

今後の移転・更新を見据えて、利用者の利便性の確保及び安定的・継続的な福祉サービスの提供に配慮しながら、行革プラン2019に位置付けたうえで一定の方向性を定める。併せて、周辺福祉施設の機能見直しや民間活力の活用を視野に入れた施設整備案や移転候補地について多角的に検討しながら、施設整備に関する考え方を整理したうえで整備方針を策定し、整備に向けた取組を進める。

（2）行革プラン2019（令和元年度～4年度）「プラン39グリーンホール及び総合福祉センターの在り方検討、整備の推進」

| プラン39 内容 | グリーンホール及び総合福祉センターの在り方検討、整備の推進 | | | |
|--|---|------------------------|-------------|-----------------------|
| | 令和元（2019）年度 | 令和2（2020）年度 | 令和3（2021）年度 | 令和4（2022）年度 |
| グリーンホール及び総合福祉センターについて、調布市公共施設等総合管理計画における基本方針に基づき、都市基盤整備の進捗や公共施設の在り方検討を踏まえ、民間活力の活用を視野に多角的な検討に取り組み、今後の方向性や施設整備に関する考え方を整理します。 | ◆グリーンホールの10年以内を目途とする建替えを見据えた施設整備の考え方の整理、整備方針の策定 | ◆グリーンホールの整備方針に基づく取組の検討 | ◆継続 | ◆グリーンホール整備に関する基本構想の検討 |
| | ◆総合福祉センターの移転・更新を見据えた今後の方向性及び施設整備の考え方の整理、整備方針の策定 | ◆総合福祉センターの整備方針に基づく取組 | ◆継続 | ◆継続 |

4 現状と主な課題等

【施設の全体概要】

| 建築年度 | 昭和57（1982）年度 | 築年数 | 築38年 | 敷地面積 | 4513㎡ グリーンホール敷地と一体 |
|------|--------------|------|--------|------|-----------------------|
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 | 建築面積 | 885㎡ | | |
| 階数 | 地上7階地下2階 | 延べ面積 | 5,740㎡ | | |

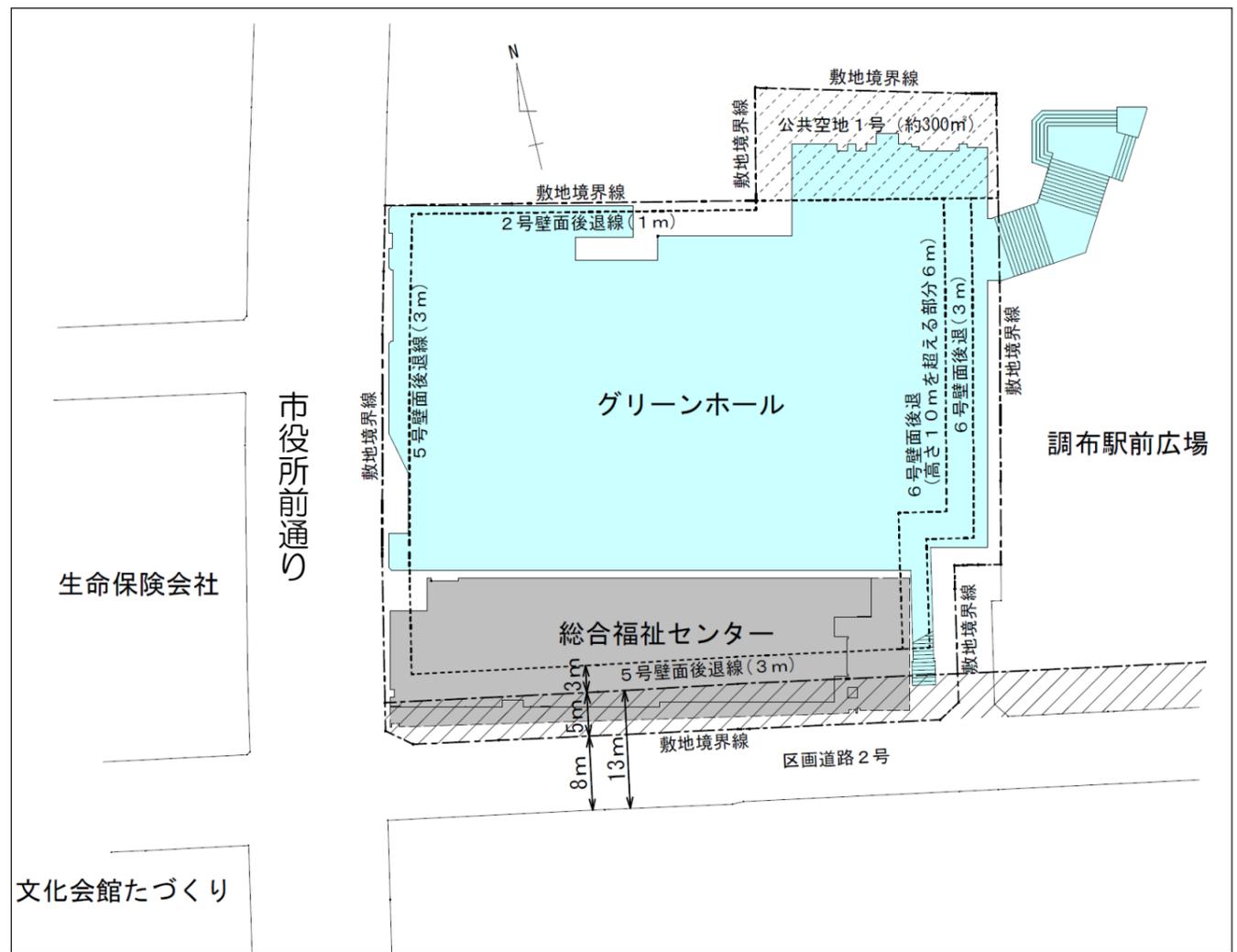
【諸室の配置】

| | |
|------|---|
| 7階 | エレベーター管理室、空調機械など |
| 6階 | 電話相談室、職員休憩室、調理室、配膳室（602会議室）、603・4会議室など |
| 5階 | びっころ室、ここあ活動室、緊急一時保護室、プレイルーム若草、事務室、トレーニング室など |
| 4階 | 生活支援事業室、クローバー室、事務室、視聴覚室、教養娯楽室、茶室、水屋、坪庭、納戸など |
| 3階 | 浴室、市基準型通所サービスよつば室、通所介護事業アイビー室、事務室、言語訓練室など |
| 2階 | 団体室、事務室、ボランティア活動室、印刷室、201～3会議室、倉庫など |
| 1階 | 若草販売コーナー、事務室、応接室兼相談室、駐車場ターンテーブル（現在不使用）など |
| 地下1階 | 電気室、空調機械室、防災センター、洗濯室、文書庫、社協倉庫、ボランティア倉庫など |
| 地下2階 | 駐車場（現在不使用）、空調等機械室など |

4 現状と主な課題等（続き）

| 【主な課題】 | | 課題, 留意事項 |
|----------------|-----------------------|--|
| 課題 | 項目 | |
| 課題 | 経年劣化・機能改善等 | ①施設・設備の経年劣化への対応 ②事業・相談, 事務室, 団体室等のスペース不足, 駐車場や車寄せ設置(利便性向上)など, センター機能改善への対応 |
| 他計画との整合 | 調布駅前広場整備 地区計画との関係等 | ③調布駅前広場の整備と連動して, 地区計画で定めた総合福祉センター南側の区画道路の拡幅整備等への早期対応が必要 ④その場合, 地区計画で定めたものとして, 区画道路の拡幅整備の5メートル及び壁面後退の3メートルの合計8メートルのセットバックを行う必要がある, 現在の総合福祉センター機能を現敷地で維持していくことは困難 |
| 建替え等に当たっての留意事項 | 継続的なサービス提供の必要性(休館可否) | ⑤継続的なサービス提供は不可欠(休館不可) 高齢者や障害者の機能回復訓練や相談事業を行っている施設であるため, 施設の更新等に当たっても休館することなく, 継続的なサービスの提供が不可欠 |
| | その他 | ⑥調布駅周辺においては, 建替え時に継続的なサービスを提供するための仮設建築物を整備する用地の確保が困難 ※仮設建築物の使用は大幅なコスト増(9億円以上)につながることから, 極力回避することが必要 ⑦利用者の利便性確保について留意が必要 |

(参考) 総合福祉センター・グリーンホールの配置



5 今後の方向性（案）

課題への対応

- ①経年劣化への対応
- ②機能改善への対応
- ③区画道路の拡幅整備への対応

移転・更新（建替え）の必要性

- ④現敷地での機能の維持が困難
- ⑤継続的なサービス提供の必要性
- ⑥仮設建築物のための用地確保が困難

今後の方向性(案)

機能の移転・更新を検討, 推進

- ⑦利用者の利便性確保への留意が必要

6 整備の考え方

基本コンセプト（案）

地域共生社会を実現するための総合的な福祉の拠点

- ① 交通利便性に配慮しつつ、既存の総合福祉センターの基本機能に医療・高齢活動支援等の機能を加えた総合的な福祉の拠点
- ② 地域福祉コーディネーターや民生委員、ボランティアなど、支え合い活動や情報発信の拠点
- ③ 地域の住民が気軽に立ち寄れるようなロビーや福祉ショップの設置など、地域に開かれた親しみやすい福祉の拠点

機能整備に関する4つの考え方（案）

- ① 総合福祉センター基本機能の維持・向上
- ② 周辺福祉施設機能の集約・複合化
- ③ 地域共生社会づくりの拠点にふさわしい将来を見据えた機能改善の検討
- ④ 災害対応・ユニバーサルデザイン・利便性向上

主要な機能と規模の検討イメージ

(1) 基本機能

| 機能 | 規模の検討イメージ |
|------------------------------|--|
| 地域福祉活動の拠点 | 現行機能の維持を基本としつつ、 必要な床面積の確保 必要な機能改善の検討 |
| 高齢者の活動の支援 | |
| 障害者の相談・就労・活動の拠点 | |
| 生活困窮者相談支援の場 | |
| 家庭事情等による子ども・若者の居場所・学習支援・相談機能 | |
| 災害時等におけるボランティア活動の支援機能 | |
| 共用部分（駐車場や機械室、廊下等） | 効率的な配置による床面積抑制 |

(2) 集約・複合化を検討している周辺福祉施設機能

| | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| 休日・夜間診療等の拠点に関する機能の拡充及び集約複合化 | 現行機能の維持を基本として、 必要な床面積の確保 |
| 高齢者の健康づくり・生きがいづくりに関する機能の集約・複合化 | |

(3) 基本機能及び集約・複合化を検討している周辺福祉施設機能

| | |
|-----------|--|
| (1) + (2) | 現行機能の維持を基本として、機能面で必要な床面積は確保しつつ、 共用部分の効率的な配置により床面積全体の抑制を検討 併行して必要な機能改善を検討 |
|-----------|--|

施設構成（機能配置）の検討イメージ

施設構成（機能の配置）は、敷地条件や権利関係、整備及び管理運営コスト等の観点から、現行総合福祉センター機能の移転や周辺福祉施設機能の集約・複合化に必要な用地や事業床を踏まえて多角的に検討

場所（移転先検討の候補）

○総合福祉センターは、利用者の利便性をはじめ、安定的かつ継続的な福祉サービスの提供が不可欠であることから、このことを前提として、これまで調布駅近傍はもとより、市内における様々な民有地・公有地等について、移転候補としての可能性を模索してきた。

市内の民間主体の開発予定エリア（例）

- 京王多摩川駅周辺地区における民間開発
- 国領地区における福祉インフラ整備事業（都有地活用）
- 多摩川住宅地区における住宅福祉複合地区

○現行総合福祉センター機能に加えて、周辺福祉施設機能の集約・複合化に必要な用地や床面積を早期に確保していく必要があるため、市に対してまちづくりの提案のあった京王多摩川駅周辺地区における交通利便性の高い民間開発を有力地として、引き続き、移転先候補の選定に向けて、関係者との協議・調整を行っていく

京王多摩川駅周辺への機能移転の検討に当たっての留意事項

- ① 経年劣化・機能改善（スペース不足・利便性向上等）への対応
 - ・施設・設備の経年劣化への対応
 - ・センターで実施している事業・相談、事務室、団体室等のスペース不足への対応
 - ・京王多摩川駅からの利便性の高いアプローチの設置検討、障害者・高齢者が来館時に雨に濡れない専用の車寄せの設置検討、専用駐車場・駐輪場の確保検討などの利便性向上への対応
- ② 災害対応
 - ・京王多摩川駅周辺は洪水ハザードマップ上で浸水想定区域
 - ・電源設備等の上層階への設置や、垂直避難ができるよう主要な機能の2階以上への配置を検討
 - ・日常的に使用している施設機能等を災害時においても活用していくなど、平常時と災害時を区別しない災害対応等に向けた施設・設備等の整備を検討
- ③ バリアフリー対応
 - ・高齢者や障害者に配慮した施設の需要が高まっていることなどを踏まえた東京都福祉のまちづくり条例・施設整備マニュアル等に基づく整備
 - ・エレベーター、多目的トイレの設置、障害者等に配慮した3m程度（現状2.5m）の通路幅員確保（車いすのすれ違い可）等を検討
 - ・非常時にエレベーターが使用できないことを想定し、障害者等の避難経路の確保を検討

整備及び管理運営手法、コストの検討イメージ

○整備及び管理運営については、移転先候補の敷地条件等に基づく効果的・効率的な施設機能の整備、維持管理が可能な最適手法による財政負担の縮減、負担の平準化について、様々なシミュレーションを行う中で、総合管理計画の基本方針等に基づく、民間の技術、ノウハウ、資金等を活用した最適なPPP（公民連携）手法を検討し効果的な活用を行うことで、整備及び管理運営等に関するコスト縮減やサービス向上を図る

整備スケジュールイメージ（案）

| 施設 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | |
|----------|-------------------|------|------|------|-----------|------|------|------|----------|------|------|
| | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | |
| | 基本構想（第5期） | | | | 基本構想（第6期） | | | | | | |
| | 基本計画（後期） | | | | 基本計画（前期） | | | | 基本計画（後期） | | |
| 総合福祉センター | 整備に関する考え方 事業検討 | | | | 設計・整備工事 | | 移転 | | 解体設計 | | 解体工事 |

| | 京王多摩川駅周辺地区（私有地） 調布市多摩川4丁目周辺 | 国領地区（公有地，福祉インフラ整備事業） 調布市国領町3丁目周辺 | 多摩川住宅地区（私有地） 調布市染地3丁目周辺 |
|-------------------|---|---|---|
| 住所・周辺案内図 |  |  |  |
| 用途地域等 | ■現状 ○第一種低層住居専用地域 40%/80% ↓ ○第一種中高層住居専用地域 60%/150% ※地区計画と併せて変更を検討中 【敷地面積】約2.1ha | ■第一種中高層住居専用地域 60%/200% ○国領駅周辺地区地区計画 中高層住宅地区 50%/200% 【敷地面積】約7,300㎡ | ■第一種中高層住居専用地域 60%/200% ○多摩川住宅地区地区計画 住宅福祉複合地区 40%/160% 【敷地面積】約1.4ha |
| 事業の枠組み | 駅前複合拠点地区整備事業 (地域共生社会モデル事業) | 公有地活用による福祉インフラ事業 (民設民営施設が対象) | 地域の福祉インフラ整備事業 |
| 1 アクセス* | | | |
| (1) 最寄り駅から | 京王多摩川駅から約20m, 徒歩0分 ○ | 国領駅から約450m, 徒歩6分 △ | 国領駅から約950m, 徒歩12分 × |
| (2) 最寄りバス停から | 京王バス 京王多摩川駅バス停 徒歩0分 ○ | 小田急バス 国領駅バス停 徒歩6分 △ | 京王バス・小田急バス 公園前バス停 徒歩0分 ○ |
| (3) 市役所(正面玄関) | 直線距離で約700m △ | 直線距離で約2,000m × | 直線距離で約2,000m × |
| 2 所要面積の確保 | 事業者と協議中 ○ | 未調整 (事業主体未定) — | 未調整 (事業主体は東京都住宅供給公社) — |
| 3 保有形態 | | | |
| (1) 土地 | 賃借 (定期借地権設定) の方向で協議中 ○ | 未定 — | 未定 (賃借もしくは取得) — |
| (2) 事業床保有形態 | 取得もしくは賃借の方向性で協議中 ○ | 未定 (施設整備手法は未定) — | 未定 (施設整備手法は未定) — |
| 4 早期の機能移転先としての可能性 | 令和6年度の施設整備を目途 ○ | 未定 (敷地内の赤道整理や測量未実施) — | 未定 — |
| 5 継続的な事業の実施 | 仮移転なし ○ | 仮移転なし ○ | 仮移転なし ○ |
| 6 仮設用地の確保 | 仮設不要 ○ | 仮設不要 ○ | 仮設不要 ○ |
| 7 整備コスト縮減 | 整備コスト縮減含めて協議中 ○ | 未定 — | 未定 — |

基準 No.1 現状とのアクセス比較で比較検討 ○：現状より改善もしくは同程度 (徒歩5分圏内) △：現状よりやや劣るものの徒歩10分圏内 ×：徒歩10分圏外
 No.2~6 実現可能性で比較検討 ○：実現可能 △：可能性はあるが条件付 ×：実現困難 —：未定
 No.7 財政負担縮減余地で比較 ○：縮減余地あり △：財政負担が増加する可能性あり
 ※ (1) 最寄り駅 (2) 最寄りバス停 (3) 市役所 (正面玄関) からの直線距離 (図上計測) で、徒歩の時間は80mを1分で換算
 ※ 上記で示した場所以外に移転候補地の適地となる駅近傍の土地が見当たらない。