

# 調布市公共施設マネジメント計画

令和5年2月  
調布市



# 調布市公共施設マネジメント計画

# 目 次

第1章 公共施設マネジメント計画の概要	1
第1節 計画策定の背景・目的	1
第2節 マネジメント計画の位置付け	2
(1) 市におけるこれまでの公共施設マネジメントの取組	2
(2) マネジメント計画の位置付け	3
第3節 公共施設マネジメントの必要性	4
(1) 公共施設マネジメントにおける課題	4
第4節 マネジメント計画の概要	7
(1) 計画期間 <sup>※1</sup>	7
(2) 目的・目標	7
(3) 対象施設 <sup>※2</sup>	7
第2章 マネジメント計画における取組の考え方	8
第1節 取組の優先度の考え方 <sup>※3</sup>	8
(1) 施設見直し(更新, 集約・複合化, 廃止など)における取組の優先度の考え方	8
(2) 維持保全における取組の優先度の考え方	9
第2節 公共施設マネジメントの取組の考え方	10
(1) 公共施設マネジメントの取組の基本的な考え方	10
(2) 公共施設マネジメントの取組の重点ポイント	10
第3章 個別施設の状況・方向 <sup>※4</sup>	12
第1節 公共施設一覧	14
第2節 個別施設の状況・方向	18
(1) 事務所施設	18
(2) その他事務所施設	21
(3) 児童福祉施設	22
(4) 老人福祉施設	35
(5) 社会福祉施設	40
(6) コミュニティ施設	46
(7) 市営住宅	53
(8) 小学校	55
(9) 中学校	62
(10) 文化施設	66
(11) 社会教育施設	68
(12) 体育施設	81
(13) 防災施設	88
(14) 交通安全施設	93
(15) その他の施設	102

第4章 施設整備方針.....	107
第1節 施設整備方針.....	107
(1) 公共施設マネジメント計画施設整備方針.....	107
第5章 計画期間I期における取組 <sup>※5・6</sup> .....	112
第1節 計画期間I期における施設見直しの取組.....	112
(1) 施設見直し（更新，長寿命化改修，集約・複合化，廃止など）の取組.....	112
第2節 計画期間I期における維持保全の取組.....	119
(1) 維持保全の取組（公共建築物維持保全計画の統合）.....	119
第3節 計画のローリング等.....	128
(1) 基本計画への位置付け.....	128
(2) 計画のローリング.....	128
(3) 時点修正の考え方.....	130
参考 公共施設マネジメント計画期間における事業費想定.....	130
資料編.....	131
1. 策定の経緯.....	131
2. 公共施設に関する市民アンケート調査結果.....	132

**【国のインフラ長寿命化基本計画に基づき記載が求められる事項】**

※1 計画期間   ※2 対象施設   ※3 対策の優先順位の考え方   ※4 個別施設の状態等  
 ※5 対策内容と実施時期   ※6 対策費用（計画期間内の概算）



## 第1章 公共施設マネジメント計画の概要

---

### 第1節 計画策定の背景・目的

調布市（以下「市」という。）は、高度経済成長期から昭和50年代にかけて、急激な人口増加に伴い、学校施設など多くの公共施設を整備してきました。また、これら公共施設の多くは、建設から30年が経過し老朽化が進むとともに、将来、一斉に更新（建替え）の時期を迎えることとなります。そのような中、市の公共施設の現状や課題などを整理した「調布市公共施設白書」（平成27年度作成）では、一定の試算条件に基づいて、建設後30年で大規模改修、60年で現状の施設面積のまま更新（建替え）を行うものとした場合、60年間で総額約2,215億円の改修・更新費が必要になると試算しています。

また、「調布市の将来人口推計（令和4年3月）」では、令和12年に総人口がピークを迎え、その後は減少に転じますが、しばらくは概ね横ばいで推移すると推計している中で、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しています。そのため、生産年齢人口の減少による税収の減少や、超高齢社会の進行による一層の社会保障関係経費の増大など、市の財政状況は一層厳しさを増し、公共施設の更新に必要な財源を十分に確保することが困難になるものと想定しています。

こうした公共施設を取り巻く状況を踏まえ、市は質の高い市民サービスを持続的に提供できる市政経営の確立を目指して、最適化に向けた公共施設の適正な配置と総量の抑制と併せて、老朽化を踏まえた適切な維持保全や更新のほか、管理運営・改修・更新費の縮減、負担の平準化などの取組を推進するため、個別施設における今後の在り方・方向を示す「公共施設マネジメント計画」（以下「マネジメント計画」という。）を策定するものです。

## 第2節 マネジメント計画の位置付け

### (1) 市におけるこれまでの公共施設マネジメントの取組

市は、これまでも公共施設を総合的かつ計画的に管理、活用する公共施設マネジメントに継続して取り組んできました。

平成17年度には、第2次行財政改革アクションプランに基づき、仙川保育園の複合化を含む建替えや、市民センターの廃止などを位置付けた第1次公共施設見直し計画を策定しました。平成18年度には、木島平山荘の廃止や神代出張所機能移転の方向を位置付けた、第2次公共施設見直し計画を策定するなど、計画に位置付けた取組を進めてきました。平成21年度には、第3次行財政改革アクションプランに基づき公共建築物維持保全計画（以下「維持保全計画」という。）を策定し、平成22年度以降、現在に至るまで、継続して維持保全計画に基づく対応に取り組んでいます。

また、平成27年度には、行革プラン2013及び2015に基づき、前年度に実施した公共施設基礎調査の結果を活用して、市における公共施設の現状や課題などを整理した公共施設白書を作成し、平成28年度には、今後の公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する市の基本的な考え方を示す公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）を策定しました。さらに、平成30年度においては、公共施設マネジメント計画策定に向けた取組として、保育園、図書館、地域福祉センター等の公共施設の分類ごとに、機能見直しの視点や公共施設マネジメントの取組時期などの検討を踏まえ、今後の見直しの方向や検討の視点などを示す公共施設見直し方針（以下「見直し方針」という。）を策定しました。その後も継続して個別施設の在り方・方向を検討するなど、公共施設マネジメントの取組を推進しています。

【図表1】これまでの公共施設マネジメントの取組

2004 H16	2005 H17	2006 H18	2007 H19	2008 H20	2009 H21	2010 H22	2011 H23	2012 H24	2013 H25	2014 H26	2015 H27	2016 H28	2017 H29	2018 H30	2019 R元	2020 R2	2021 R3	2022 R4		
第2次行革アクションプラン			第3次行革アクションプラン			第4次行革アクションプラン			行革プラン2013・2015						行革プラン2019					
・公共施設再配置計画の策定を位置付け			・公共建築物維持保全計画の策定を位置付け			・公共建築物維持保全計画の推進を位置付け			・公共施設白書の作成を位置付け ・総合管理計画策定とそれに基づく取組を位置付け						・公共施設マネジメント計画の策定を位置付け					
第1次公共施設見直し計画策定		第2次公共施設見直し計画策定		公共建築物維持保全計画策定					公共施設基礎調査実施		公共施設白書作成		公共施設等総合管理計画策定		公共施設見直し方針策定		総合管理計画に基づく個別の公共施設の在り方・方向の検討		公共施設マネジメント計画策定	
公共建築物維持保全計画に基づく継続的取組																				

(2) マネジメント計画の位置付け

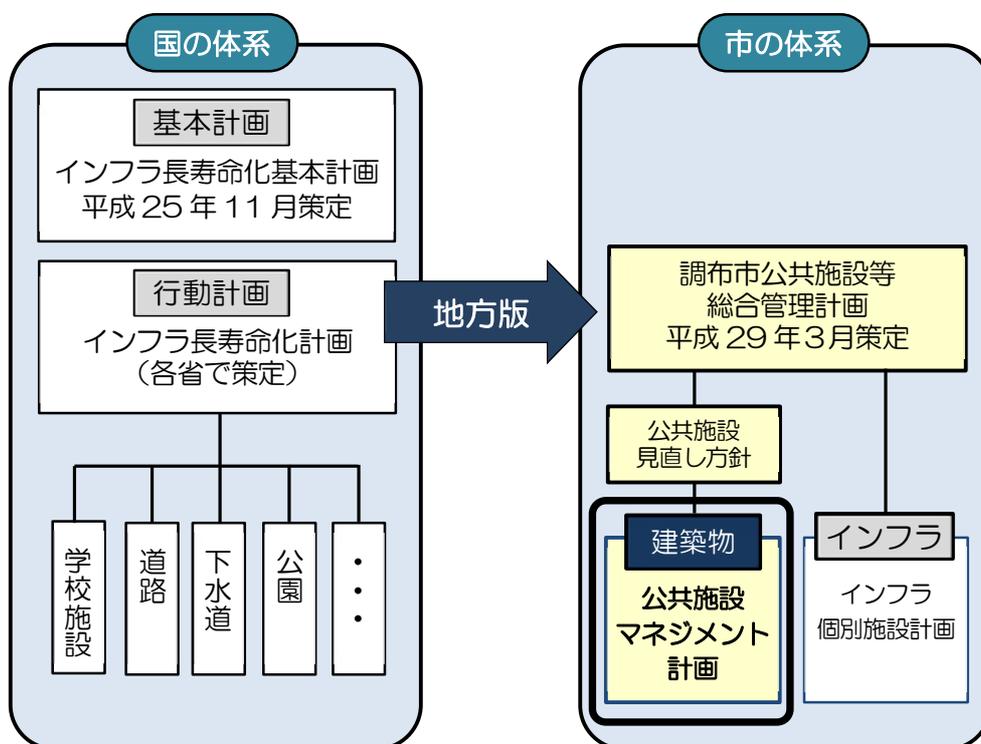
マネジメント計画は、将来を見据えて、最適化に向けた公共施設の適正な配置や総量の抑制と併せて、老朽化を踏まえた適切な維持保全や更新のほか、管理運営・改修・更新費の縮減、負担の平準化などの取組を推進していくものです。

また、国が策定した「インフラ長寿命化計画」において、地方公共団体には令和2年度頃までに個別施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）を策定することが求められていました。しかしながら、調布駅周辺大型公共施設の整備の考え方との整合を図る必要があること、また、小学校施設における学級編成基準の見直しによる35人学級への対応が必要になるなど、公共施設に関する新たな課題への対応をマネジメント計画に反映するため、令和4年度末の策定としました。

このマネジメント計画は、公共建築物における個別施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）に相当するものであり、個別施設ごとに、今後の在り方や方向に基づく具体的な取組内容を定めるものです。

なお、計画的な維持保全を実施するために策定した維持保全計画は、平成22年度から令和11年度までの計画となっていますが、令和5年度以降はマネジメント計画に統合することとします。

【図表2】 マネジメント計画の位置付け



### 第3節 公共施設マネジメントの必要性

全国の地方自治体では、昭和30年代半ばからの高度経済成長期に多くの公共施設を整備しており、今後、これらの施設の多くが一斉に更新の時期を迎えることとなります。

また、地方自治体を取り巻く厳しい財政状況に加えて、今後における総人口の減少や生産年齢人口の減少、超高齢社会の進行に伴う税収の減少や社会保障関係経費の増大などにより、各地方自治体において、現在の公共施設の全てを維持していくことが困難になる状況を想定しています。このような「公共施設の更新問題」は全国的な課題となっており、市においても、今後の公共施設の維持管理、更新等に關する様々な課題に対応していくため、長期的な視点で公共施設マネジメントに取り組む必要があります。

#### (1) 公共施設マネジメントにおける課題

総合管理計画の策定に当たって整理した、市の公共施設を取り巻く現状と将来の見通しからは、

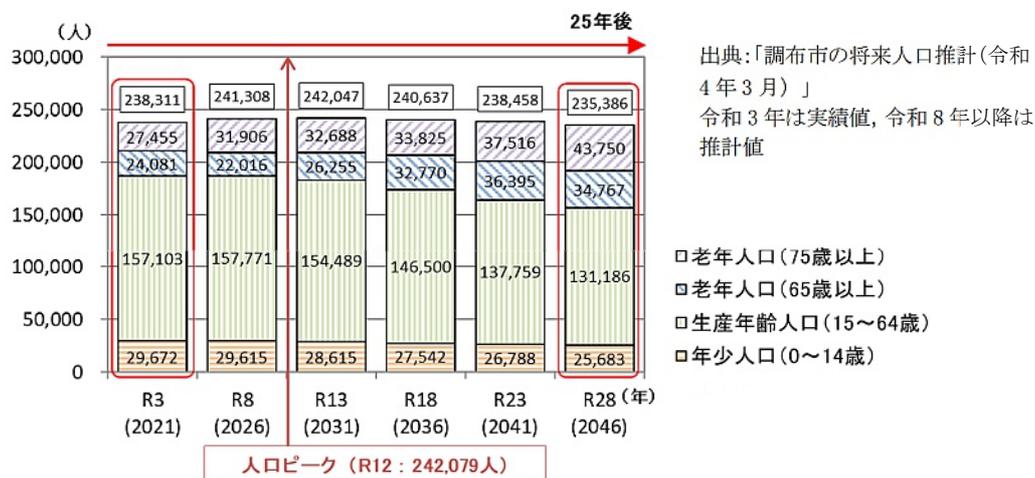
- ① 総人口や年代別人口の将来見通し（25年後の人口構造の変化）
- ② 公共施設の老朽化
- ③ 公共施設の管理運営・改修・更新費の縮減、負担の平準化

といった3つの課題が挙げられます。それぞれの内容は次のとおりです。  
(総合管理計画策定時より一部数値等を時点修正しています。)

#### ① 総人口や年代別人口の将来見通し(25年後の人口構造の変化)

「調布市の将来人口推計(令和4年3月)」で示した将来人口は、およそ25年後(令和28年)まで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しています。これらにより、生産年齢人口の減少による税収の減少や超高齢社会の進行による一層の社会保障関係経費の増大などによる財政の硬直化、公共施設に関する市民ニーズの変化などを想定しています。

【図表3】 総人口と人口3区分別人口の推移

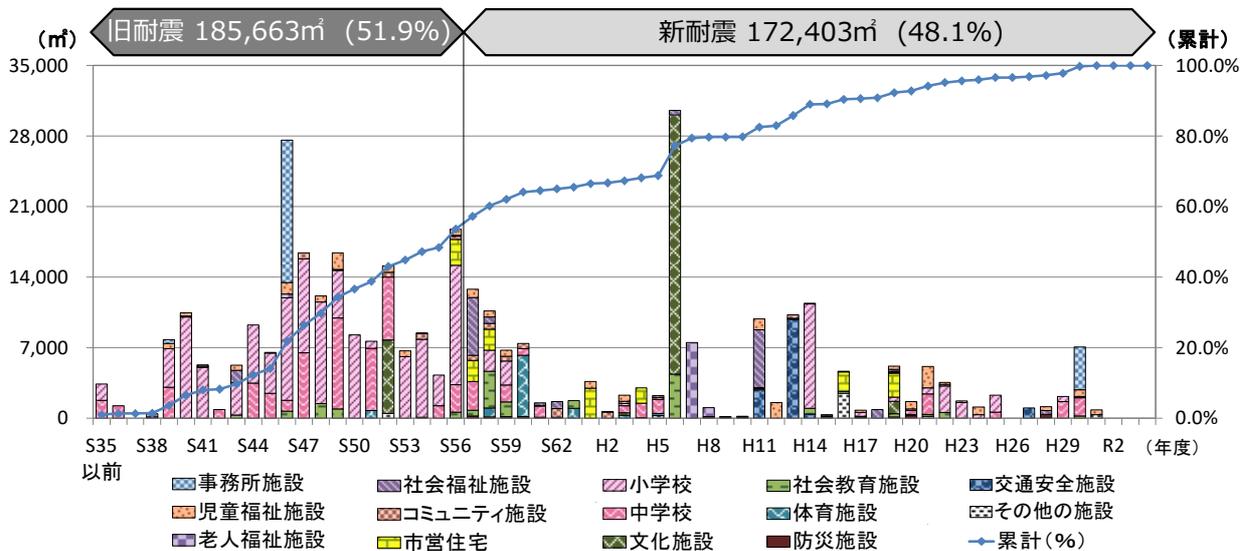


② 公共施設の老朽化

市は、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、なかでも学校施設の整備を集中的に行ってきました。これらの施設は建設から30年以上経過しており、延床面積では全体の約7割を占めています。更に学校施設に限ると建設後30年以上経過している割合が8割以上となっています。

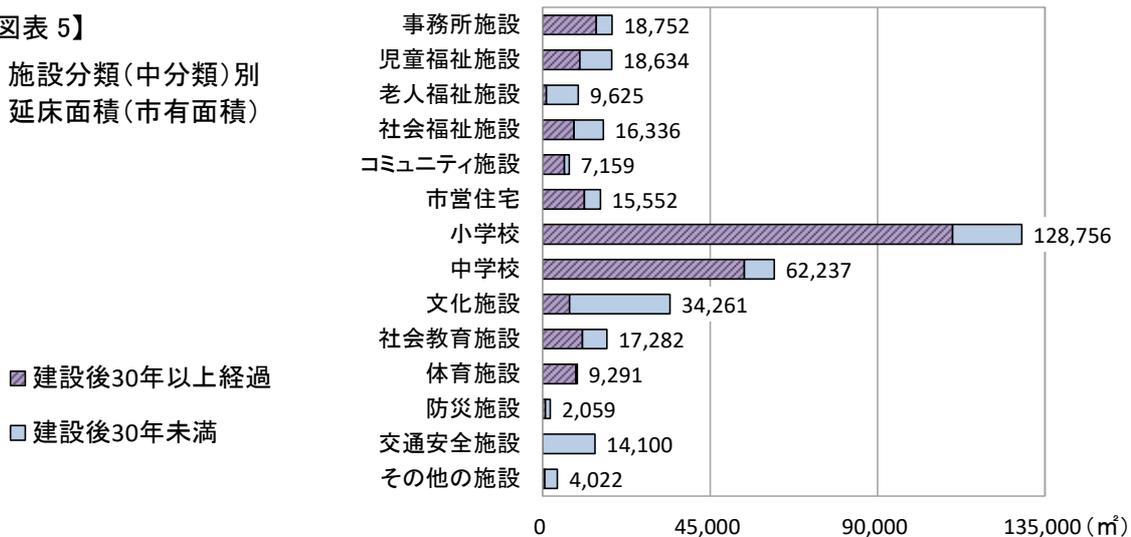
一般的に建築物は建設から60年を経過すると更新が必要があるとされているため、今後30年間で延床面積では全体の約7割の公共施設、学校施設に限ると8割以上について更新が必要となることを見込まれています。

【図表4】建設年度別施設分類(中分類)別延床面積(市有面積)



データの集計時点: 令和4年4月1日

【図表5】施設分類(中分類)別延床面積(市有面積)



データの集計時点: 令和4年4月1日

※クリーンセンターの新築、神代中学校の校舎増築及び第五中学校の体育館新築などの床面積の増加や、計上データの見直しにより、総合管理計画策定時から面積が増加しています。

③ 公共施設の管理運営・改修・更新費の縮減、負担の平準化

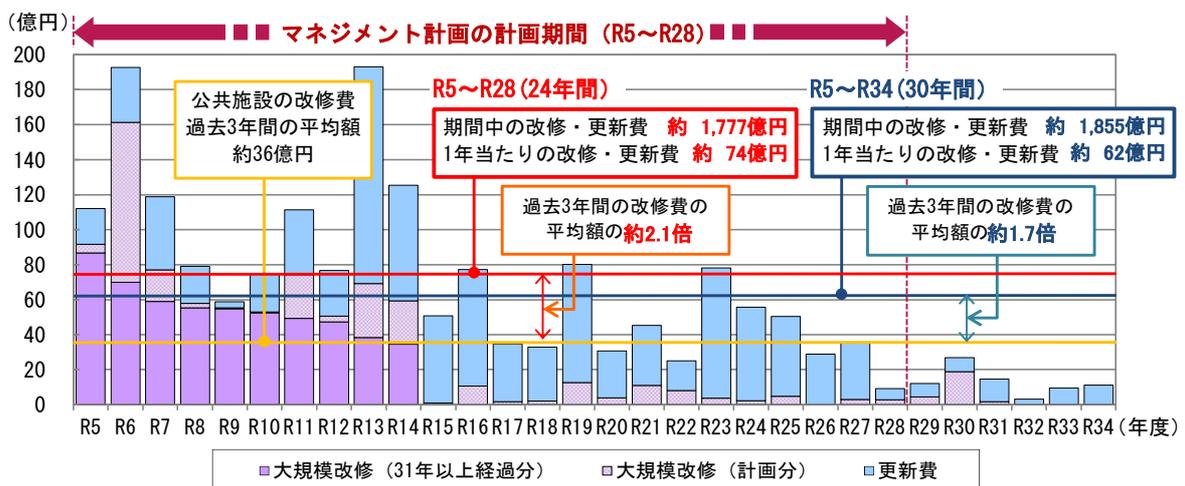
令和5年度以降の30年間における改修・更新費を推計\*すると約1,855億円、1年当たりの平均では約62億円となります。マネジメント計画の計画期間24年間では、約1,777億円、1年当たりの平均では約74億円となり、令和元年度から令和3年度までの過去3年間における改修費の実績の平均である約36億円の約2.1倍となります。

また、市における公共施設全体の管理運営にかかる費用は、令和3年度で年間約146億円となっています。

※平成28年度における総合管理計画策定時に掲載した改修・更新費の推計は、「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」（平成23年3月 財団法人自治総合センター）を基に工事単価を設定していることから、時点修正に伴い、工事単価に建設工事費デフレーター（国土交通省）による平成22年度から令和3年度までの物価変動率（建築統合：121.8%）を乗じています。

また、延床面積については令和4年4月1日時点で算出しています。

【図表6】 計画期間中に見込まれる改修・更新費の推計



データの集計時点: 令和4年4月1日

《ポイント》 公共施設に係る費用の推計値と実績額の比較

管理運営費には令和3年度に相当する額、改修費には令和5年度から令和28年度までの平均額と同等の年間経費が今後発生すると仮定して試算します。

これまでと同じ延床面積で施設を保有し続け、同様のサービスを提供する場合、今後24年間で管理運営費と改修・更新費として、全体で約5,280億円が必要になると推計しています。

単年度平均（管理運営費約146億円+改修・更新費約74億円）＝約220億円 A

一方で実際に施設に支出した管理運営・改修費は年間約182億円となるため、今後24年間、現在の規模で支出した場合、約4,368億円となります。

単年度平均（管理運営費約146億円+改修費約36億円）＝約182億円 B

A 約220億円と B 約182億円の差額約38億円が、毎年の財源不足額であり、24年間では約912億円の財源不足額と想定されます。

## 第4節 マネジメント計画の概要

### (1) 計画期間

マネジメント計画の計画期間は、総合管理計画と整合を図るため令和5年度から令和28年度までの24年間とします。

また、計画期間は第6次調布市総合計画の計画期間（8年間）を単位の基本とした3期に分けることとし、令和5年度から令和12年度までをⅠ期、令和13年度から令和20年度までをⅡ期、令和21年度から令和28年度までをⅢ期とします。

なお、具体的な取組については、基本計画に位置付けながら公共施設マネジメントの取組を推進します。

### (2) 目的・目標

#### ア 目的

公共施設を取り巻く環境は、今後、一層厳しくなることが予想されます。そのような中であっても、市は、質の高い市民サービスを将来にわたり提供できる「効果的・効率的な行財政運営」の確立を目指して、公共施設の総合的かつ計画的な管理に取り組みます。

公共施設マネジメントの取組に当たっては、公共施設の適正な配置・総量の抑制と併せて、老朽化に対応した適切な維持保全や更新のほか、管理運営・改修・更新費の縮減、負担の平準化について、民間活力の活用等を踏まえながら取り組みます。

また、公共施設の適正な配置と総量の抑制に当たっては、今後24年間の計画期間を見据えて、公共施設の全体数や床面積等は抑制を図る一方で、施設の機能については、市民ニーズを踏まえて現行のサービス水準を維持することを基本に、集約・複合化、多機能化、アウトソーシング等に取り組むこととします。

#### イ 目標

「調布市の将来人口推計（令和4年3月）」では、市の人口のピークは令和12年頃になるものと見込んでおり、それまでの間、人口は微増傾向で推移するものと見込んでいます。

また、調布駅周辺大型公共施設の老朽化や、バリアフリーへの対応を踏まえた移転・更新、学校施設の不足教室対策としての増築などへの対応が必要と考えております。

そのため、計画期間（24年間）のうち、Ⅰ期については、改修・更新費や管理運営費の縮減、負担の平準化、民間活力の活用などといった公共施設マネジメントの視点を踏まえつつ、「施設の全体数や床面積、管理運営・改修費の抑制」に取り組みます。

Ⅱ期以降については、その時点の人口推計などを踏まえ、適切な目標設定を行います。

### (3) 対象施設

マネジメント計画では、公共施設を市民サービス・機能の観点で分類した80の施設分類【図表11】（13ページ）に含まれる建築物と土地を対象としています。ただし、延床面積が概ね50㎡未満の建築物は除いています。

マネジメント計画で対象となる施設数は299施設【図表12】（14ページから17ページ）です。