

6. コミュニティ施設

6-1. 地域福祉センター

(1) 施設の概要

地域福祉センターは、地域住民の集会、学習、サークル活動等に利用するための施設として、市内各所に計10施設設置しています。

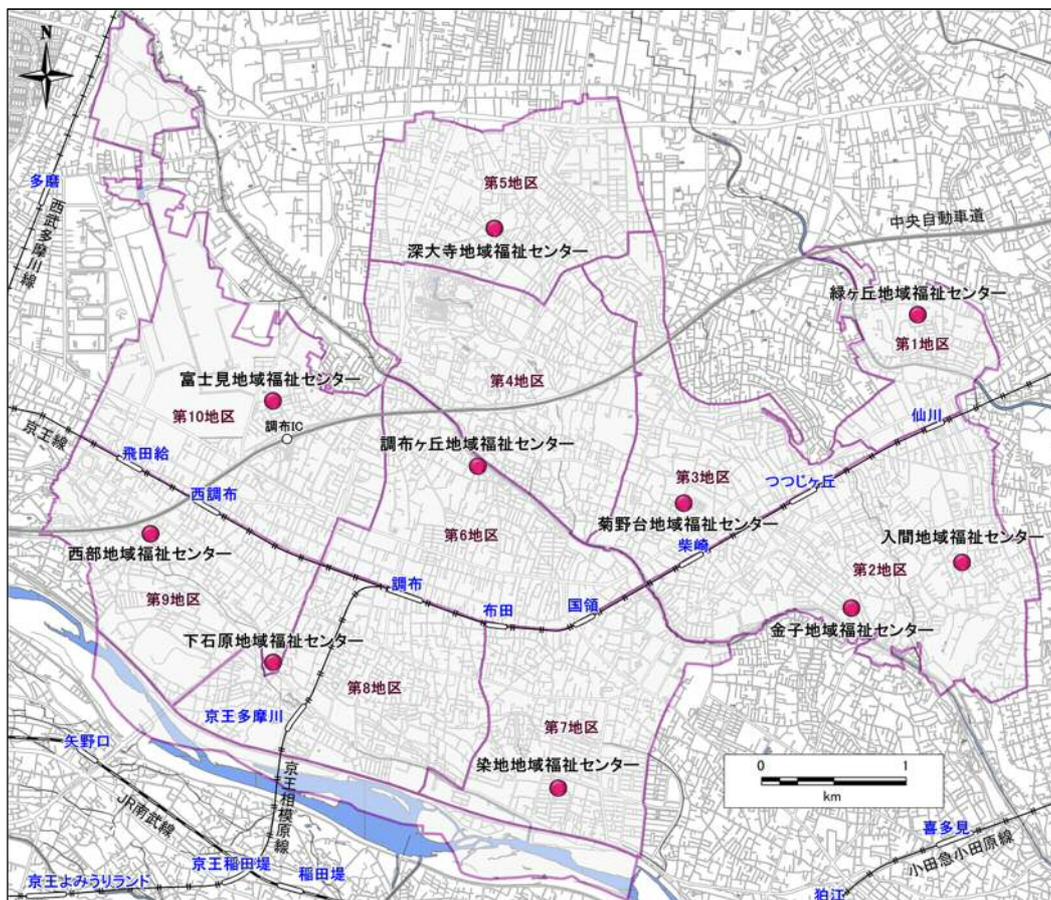
地域福祉センターでは、大集会室・各種集会室・調理室・談話室などを貸し出しているほか、入間、深大寺、調布ヶ丘、染地の4施設では、各種証明書の発行を行っています。

また、調布市では、全ての地域福祉センターを避難所等での生活が困難な高齢者や障害者などの要配慮者のための二次避難所に指定しています。



深大寺地域福祉センター

【図表 3-II-117】施設配置図



【図表 3-II-118】施設配置等に関する情報

施設名称	町丁目	広域的地域 (4区分)	基礎的地域 (10区分)	生活地区 (20区分)	開館時間(通常)	定期休館日(通常)
金子地域福祉センター	西つづじヶ丘4丁目	東部地域	第2	調和小	平日・土曜・日曜・祝日 9:00~17:00 団体利用で市長が認めた 場合21:30まで延長可	毎月第4月曜・年末年始
西部地域福祉センター	上石原2丁目	西部地域	第9	第三小		
調布ヶ丘地域福祉センター	調布ヶ丘3丁目	北部地域	第6	柏野小		
染地地域福祉センター	染地3丁目	南部地域	第7	杉森小		
緑ヶ丘地域福祉センター	緑ヶ丘2丁目	東部地域	第1	緑ヶ丘小		
菊野台地域福祉センター	菊野台1丁目	東部地域	第3	上ノ原小		
富士見地域福祉センター	富士見町4丁目	西部地域	第10	石原小		
下石原地域福祉センター	下石原3丁目	西部地域	第9	富士見台小		
入間地域福祉センター	入間町1丁目	東部地域	第2	若葉小		
深大寺地域福祉センター	深大寺北町2丁目	北部地域	第5	北ノ台小		

(2) 土地の状況

10施設のうち8施設の敷地が市有地となっており、面積の合計は1万200㎡です。

染地地域福祉センターは、東京都の敷地を使用しています。また、入間地域福祉センターは民間からの借地です。

地域福祉センターは、概ね、住宅地に立地しています。

【図表 3-II-119】土地の状況に関する情報

施設名称	敷地の保有形態	敷地面積(㎡)	市有地面積(㎡)	市有地の割合(%)	【参考】主な用途地域 ()内は建ぺい率、容積率
金子地域福祉センター	全て市有地	1,577.13	1,577.13	100.0%	第一種中高層住居専用地域(60%, 200%)
西部地域福祉センター	全て市有地	1,319.51	1,319.51	100.0%	第一種低層住居専用地域(40%, 80%)
調布ヶ丘地域福祉センター	全て市有地	1,800.14	1,800.14	100.0%	第一種低層住居専用地域(40%, 80%)
染地地域福祉センター	行政財産使用許可	市有地以外	-	-	第一種中高層住居専用地域(50%, 100%)
緑ヶ丘地域福祉センター	全て市有地	1,337.75	1,337.75	100.0%	第一種中高層住居専用地域(60%, 200%)
菊野台地域福祉センター	全て市有地	614.11	614.11	100.0%	準工業地域(60%, 200%)
富士見地域福祉センター	全て市有地	1,075.00	1,075.00	100.0%	第一種低層住居専用地域(40%, 80%)
下石原地域福祉センター	全て市有地	1,284.02	1,284.02	100.0%	第一種中高層住居専用地域(60%, 150%) 第一種低層住居専用地域(40%, 80%)
入間地域福祉センター	全て借地	1,650.92	-	-	第一種低層住居専用地域(40%, 80%)
深大寺地域福祉センター	全て市有地	1,211.37	1,211.37	100.0%	第一種低層住居専用地域(40%, 80%)
合計		11,869.95	10,219.03	86.1%	

(3) 施設・建物の状況

1) 施設量及び施設形態

地域福祉センターの総延床面積は約 5,590 m²となっており、1施設当たり 559 m²です。そのうち9施設は市が保有しており、1施設は東京都の建物を使用しています。

また、10施設のうち2施設が他の公共施設との複合しており、染地地域福祉センターが図書館分館と、入間地域福祉センターは希望の家分場と複合しています。

【図表 3-II-120】施設量及び施設形態に関する情報

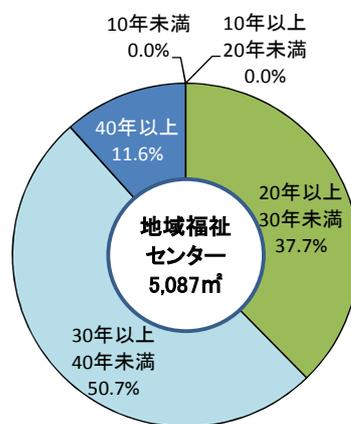
施設名称	建物名称	施設専有延床面積 (m ²)	建物全体延床面積 (m ²)	保有形態	施設形態	構造	地上階数	地下階数
金子地域福祉センター	金子地域福祉センター	590.49	590.49	市保有	単独施設	RC	2	0
西部地域福祉センター	西部地域福祉センター	473.50	473.50	市保有	単独施設	RC	1	0
調布ヶ丘地域福祉センター	調布ヶ丘地域福祉センター	550.20	550.20	市保有	単独施設	RC	1	0
染地地域福祉センター	染地地域福祉センター・図書館染地分館	507.76	805.76	その他	複合施設	-	1	0
緑ヶ丘地域福祉センター	緑ヶ丘地域福祉センター	487.43	487.43	市保有	単独施設	RC	1	0
菊野台地域福祉センター	菊野台地域福祉センター	567.50	567.50	市保有	単独施設	RC	2	0
富士見地域福祉センター	富士見地域福祉センター	499.66	499.66	市保有	単独施設	RC	1	0
下石原地域福祉センター	下石原地域福祉センター	508.34	508.34	市保有	単独施設	RC	1	0
入間地域福祉センター	入間地域福祉センター・希望の家分場	814.46	1,014.13	市保有	複合施設	RC	2	0
深大寺地域福祉センター	深大寺地域福祉センター	595.05	595.05	市保有	単独施設	RC	2	0
合 計		5,594.39	6,092.06					

2) 建物性能

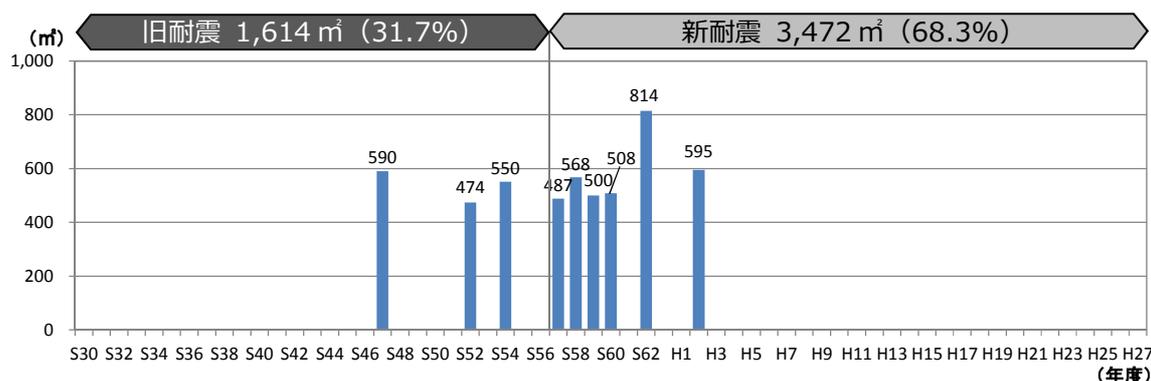
調布市が保有する地域福祉センターの延床面積のうち62.3%が建設後30年以上経過、11.6%が建設後40年以上経過しています。

旧耐震基準の建物は、全体の31.7%になりますが、いずれの建物も耐震診断の結果、耐震性を確保しているか、耐震改修を実施済みです。

【図表 3-II-121】建設後経過年数の割合 (市有施設の集計)



【図表 3-II-122】建設年度別延床面積 (市有施設の集計)



バリアフリーについては、手すり、点字ブロック、多目的トイレ、視覚障害者への音声案内装置などを全センターに設置済です。

【図表 3-II-123】建物性能に関する情報

(保有施設のみ) (○=対応済, △=一部対応, ×=未対応, -=該当なし)

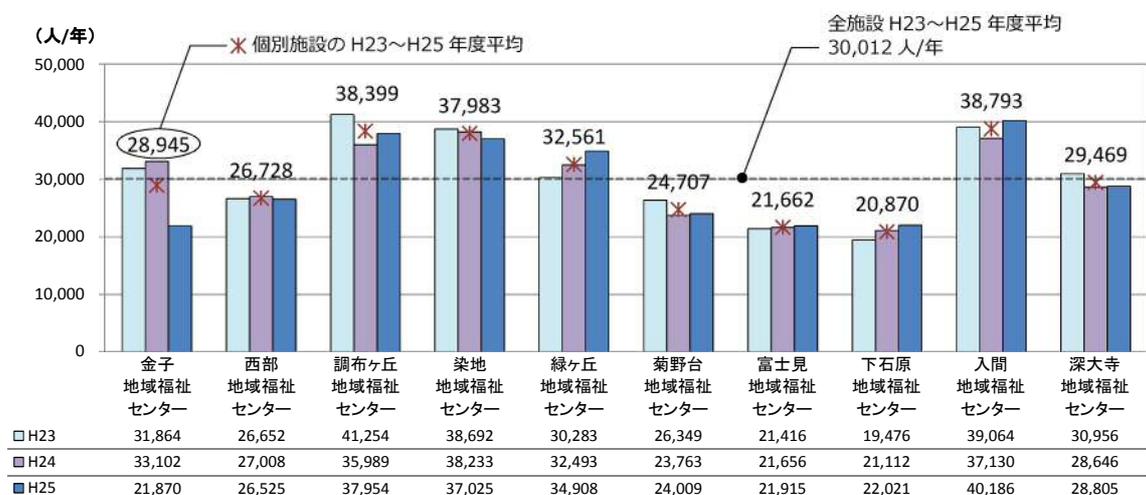
施設名称	建物名称	建設時期		耐震基準	バリアフリー対応の状況						
		建設年度	経過年数		玄関	駐車場	通路	階段	EV	WC	標示
金子地域福祉センター	金子地域福祉センター	S47	42	旧耐震	△	△	△	△	×	○	△
西部地域福祉センター	西部地域福祉センター	S52	37	旧耐震	△	△	△	-	-	○	△
調布ヶ丘地域福祉センター	調布ヶ丘地域福祉センター	S54	35	旧耐震	△	△	△	-	-	△	△
染地域福祉センター	染地域福祉センター・図書館染地分館	-	-	保有施設以外	△	△	△	-	-	○	△
緑ヶ丘地域福祉センター	緑ヶ丘地域福祉センター	S57	32	新耐震	△	△	△	-	-	○	△
菊野台地域福祉センター	菊野台地域福祉センター	S58	31	新耐震	△	△	△	△	○	○	△
富士見地域福祉センター	富士見地域福祉センター	S59	30	新耐震	△	△	△	-	-	○	△
下石原地域福祉センター	下石原地域福祉センター	S60	29	新耐震	△	△	△	-	-	○	△
入間地域福祉センター	入間地域福祉センター・希望の家分場	S62	27	新耐震	△	△	△	△	×	○	△
深大寺地域福祉センター	深大寺地域福祉センター	H2	24	新耐震	△	△	△	△	×	○	△

(4) 施設利用の状況

1) 施設全体の利用人数

地域福祉センターの年間利用人数は、平成23年度～平成25年度における全施設の平均で約3万人/年であり、個別施設の平均利用人数を比較すると、調布ヶ丘、染地、緑ヶ丘、入間の4施設が全体水準を上回っています。

【図表 3-II-124】個別施設の利用人数の比較



2) 施設全体の利用件数

地域福祉センターの年間利用件数は、平成23年度～平成25年度における全施設の平均で約2,790件/年となっています。

【図表 3-II-125】個別施設の利用件数の比較



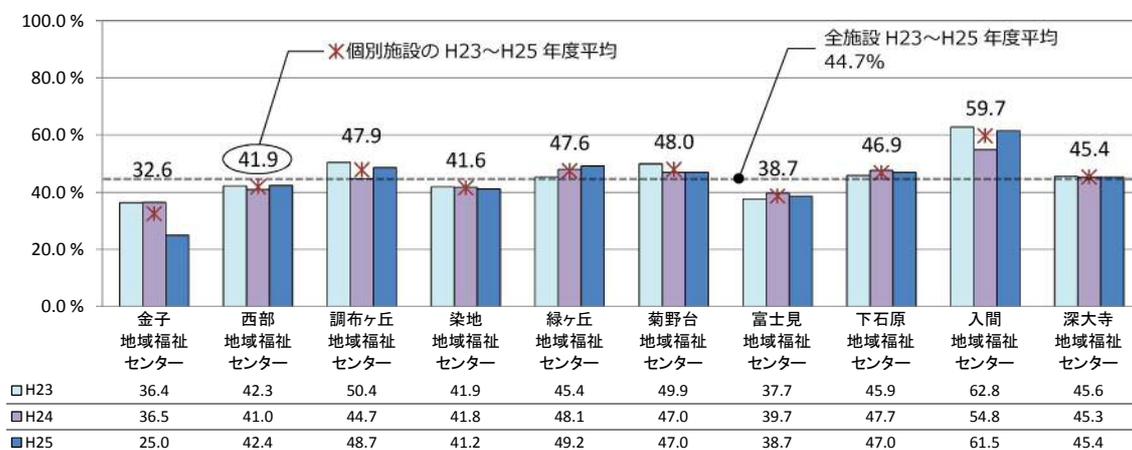
3) 施設別の稼働率

地域福祉センターの稼働率は、全施設の平成23年度～平成25年度平均で44.7%です。

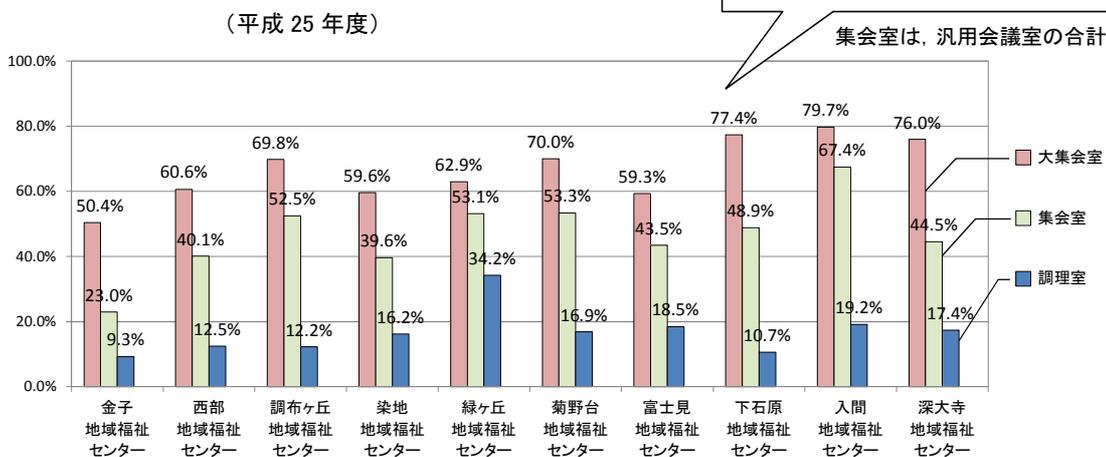
各施設を比較すると、稼働率が最も高い入間地域福祉センターで約6割となっています。

また、地域福祉センターの稼働率を貸室の種類別に整理すると、いずれの施設においても、大集会室の稼働率が高く、調理室の稼働率が低くなっています。

【図表 3-II-126】個別施設の稼働率の比較



【図表 3-II-127】施設別・貸室別の稼働率の比較



(5) 管理運営状況

1) 管理運営の概要

地域福祉センターについては、全施設の管理運営を民間に業務委託しています。

2) 施設の維持における年間コスト

地域福祉センター全施設における年間の管理運営費（維持管理費+事業運営費）は、平成 23 年度～平成 25 年度の平均で約 9,740 万円であり、そのうちの 58.7%（約 5,720 万円）を事業運営委託料が占めています。

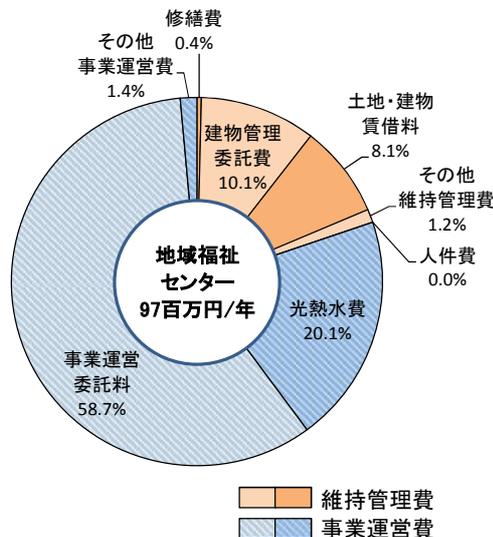
施設整備相当額を含むフルコストは、年間約 1 億 3,100 万円となります。

管理運営費から施設使用料等を差し引いた純コストは年間約 8,860 万円です。

【図表 3-II-128】

年間の管理運営費の内訳

(平成 23 年度～平成 25 年度の平均)



【図表 3-II-129】施設の維持における年間コストの一覧

(平成 23 年度～平成 25 年度の平均)

単位:千円/年

施設名称	運営形態	維持管理費(a)	事業運営費(b)	管理運営費(c) =a+b	施設整備相当額/年(d)	フルコスト(e) =c+d	事業収入(f)	純コスト(g) =c-f
金子地域福祉センター	委託	1,593	9,057	10,651	3,937	14,587	1,051	9,600
西部地域福祉センター	委託	901	6,351	7,252	3,157	10,408	715	6,536
調布ヶ丘地域福祉センター	委託	1,014	7,244	8,258	3,668	11,926	815	7,443
染地域福祉センター	委託	949	6,781	7,730	0	7,730	763	6,967
緑ヶ丘地域福祉センター	委託	1,155	8,256	9,411	3,250	12,661	929	8,483
菊野台地域福祉センター	委託	1,044	6,882	7,926	3,783	11,709	782	7,144
富士見地域福祉センター	委託	936	6,691	7,627	3,331	10,958	752	6,874
下石原地域福祉センター	委託	992	7,089	8,081	3,389	11,470	797	7,284
入間地域福祉センター	委託	9,667	12,569	22,235	5,430	27,665	1,413	20,822
深大寺地域福祉センター	委託	1,010	7,215	8,225	3,967	12,192	811	7,413
合計		19,260	78,135	97,396	33,911	131,307	8,829	88,567

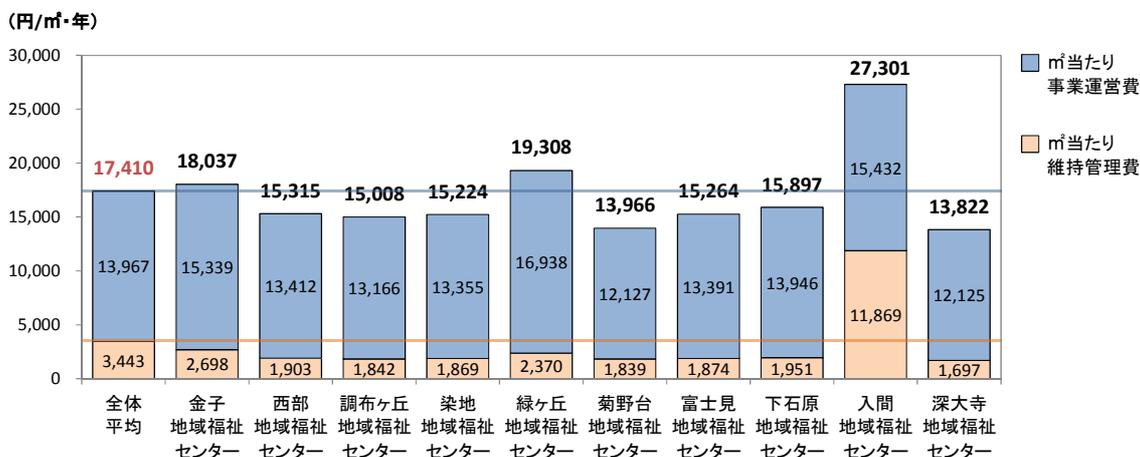
3) 単位当たりコスト

① 1㎡当たりの年間管理運営費

地域福祉センターの年間の管理運営費を 1㎡あたりに換算すると、全施設の平均では維持管理費が約 3,400 円/㎡、事業運営費が約 1 万 4,000 円/㎡、合わせて約 1 万 7,400 円/㎡となります。施設別で比較すると、入間地域福祉センターにおける維持管理費が突出していますが、これは、民間からの借地に施設を設置していることによって地代が発生していることが主な要因となっています。

【図表 3-II-130】個別施設の 1㎡当たりの年間管理運営費の比較

(平成 23 年度～平成 25 年度の平均)

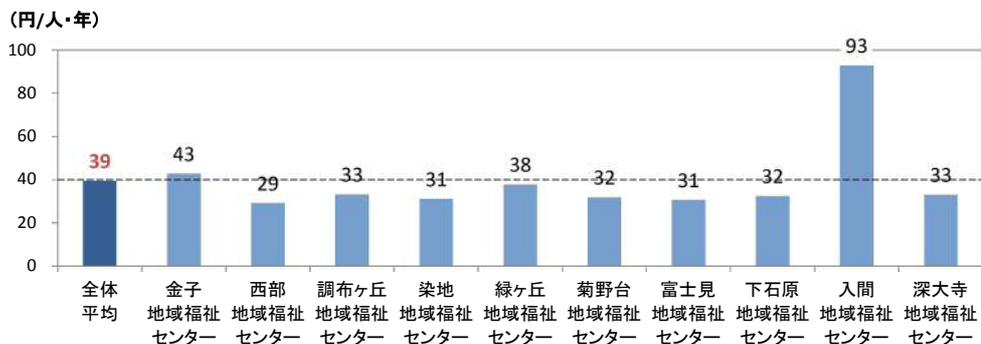


② 市民1人当たりが負担する年間純コスト

地域福祉センターの年間の純コストを市民1人当たりへに換算すると、全施設の合計で395円/人、1施設当たりの平均で39円/人になります。

【図表 3-II-131】個別施設の市民1人当たりが負担する年間純コストの比較

（平成23年度～平成25年度の平均）



③ 利用件数1件当たりの年間純コスト

地域福祉センターの年間の純コストを利用件数1件当たりへに換算すると、全施設の平均で3,170円/件になります。

【図表 3-II-132】個別施設の利用件数1件当たりの年間純コストの比較

（平成23年度～平成25年度の平均）

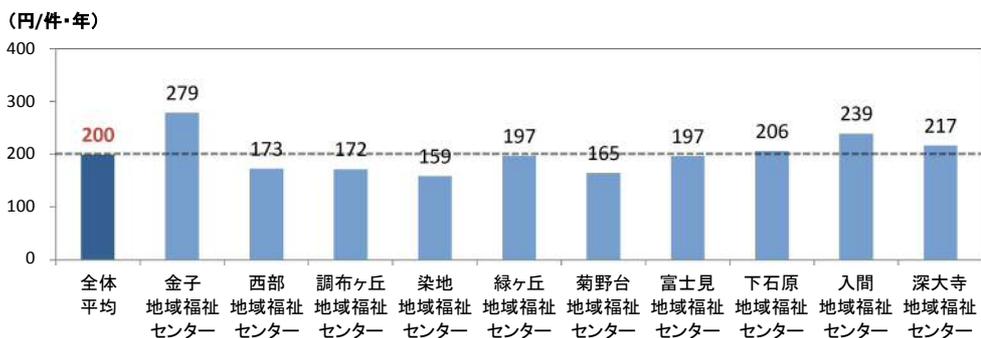


④ 利用件数1件当たりの料金収入

地域福祉センターの使用料の料金設定は、施設や使用する時間区分で異なりますが、1区分当たりの使用料は、大集会室で1,400円～2,000円、集会室で300円～700円、調理室で850円～1000円の範囲となっています。一方で、地域福祉センターの利用者に減免団体が多いことから、地域福祉センターの年間の料金収入を利用件数1件当たりへに換算すると、全施設の平均で200円/件になっています。

【図表 3-II-133】個別施設の利用件数1件当たりの料金収入の比較

(平成23年度～平成25年度の平均)



(6) 今後見込まれる改修・更新費の試算

地域福祉センター全施設の改修・更新（建替え）における将来経費を【図表 3-I-24】(35 ページ) の計算方法で形式的に試算した場合、平成27年度以降、今後20年間で約12億7,200万円の改修費及び約2億3,600万円の更新費の発生が見込まれます。更新費が集中的に発生するのは21～40年目の期間になります。

【図表 3-II-134】改修・更新費の試算

金額の単位: 百万円

	改修費	更新費	合計	
			発生額	割合
1～10年目	1,272	0	1,272	34.3%
11～20年目	0	236	236	6.4%
21～30年目	0	1,031	1,031	27.8%
31～40年目	0	767	767	20.7%
41～50年目	0	0	0	0.0%
51～60年目	404	0	404	10.9%
総計	1,675	2,035	3,710	100.0%

(7) 地域福祉センターにおける課題認識

1) 施設の性能・機能の視点からの課題

建設後30年以上を経過した施設が大半を占めており、改修等の際には、市民ニーズや地域特性を踏まえて対応していく必要があります。

2) 施設の費用・収入の視点からの課題

施設の維持管理経費の抑制や、収入の確保におけるより一層の受益者負担の適正化に努めていく必要があります。

3) その他の視点からの課題

稼働率が高くない貸室については、類似の貸室を備える他の施設の状況も踏まえながら、利活用の促進等について検討していく必要があります。

6-2. ふれあいの家

(1) 施設の概要

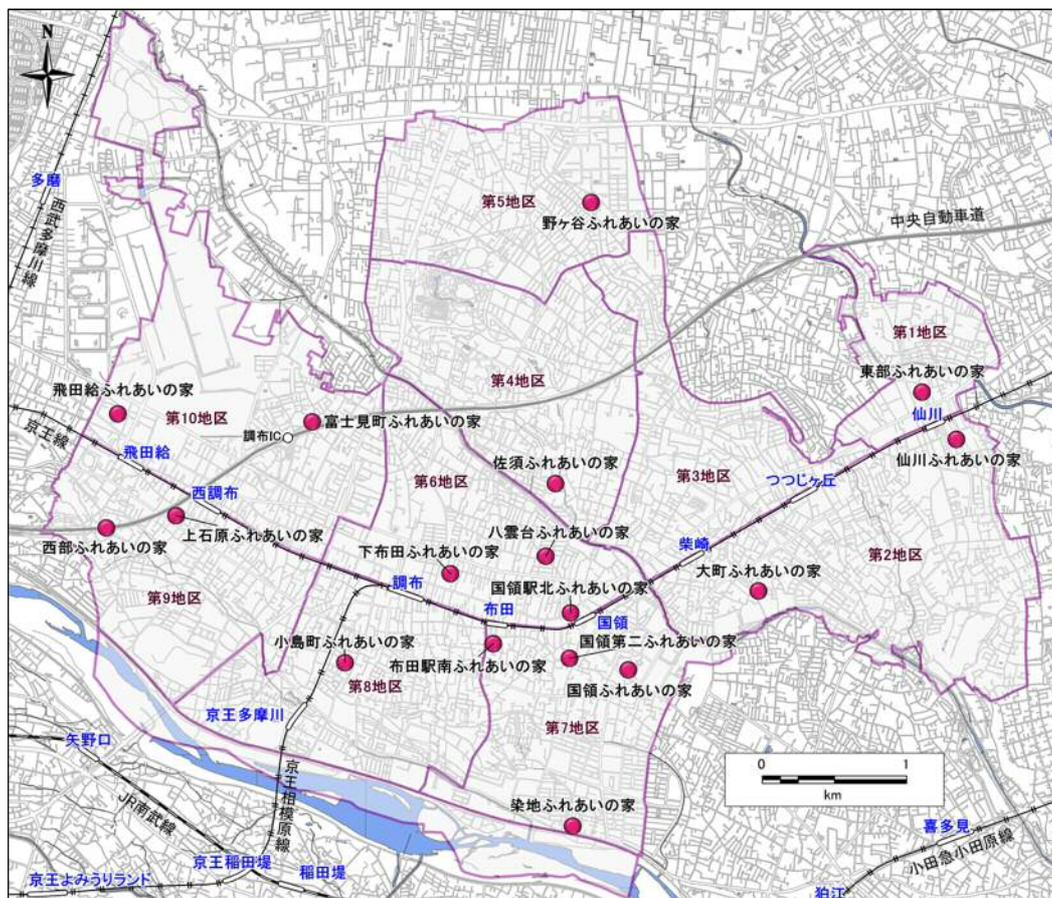
ふれあいの家は、地域の住民相互の心のふれあいと連帯を醸成し、住みよい地域社会を形成することを目的とした施設です。地域福祉センターを補完する施設として設置してきました。

市内に17施設設置しており、それぞれに1～2部屋の貸室があります。



八雲台ふれあいの家

【図表 3-II-135】施設配置図



【図表 3-II-136】施設配置等に関する情報

施設名称	町丁目	広域的地域 (4区分)	基礎的地域 (10区分)	生活地区 (20区分)	開館時間(通常)	定期休館日(通常)
八雲台ふれあいの家	八雲台1丁目	南部地域	第6	八雲台小	平日・土曜・日曜・祝日 9:00~21:00	無し
富士見町ふれあいの家	富士見町3丁目	西部地域	第10	石原小		
仙川ふれあいの家	仙川町1丁目	東部地域	第2	滝坂小		
飛田給ふれあいの家	飛田給1丁目	西部地域	第10	飛田給小		
布田駅南ふれあいの家	国領町5丁目	南部地域	第7	第二小		
東部ふれあいの家	仙川町3丁目	東部地域	第1	緑ヶ丘小		
野ヶ谷ふれあいの家	深大寺東町7丁目	北部地域	第5	北ノ台小		
国領ふれあいの家	国領町8丁目	南部地域	第7	国領小		
西部ふれあいの家	飛田給3丁目	西部地域	第9	飛田給小		
下布田ふれあいの家	布田2丁目	南部地域	第6	八雲台小		
国領第二ふれあいの家	国領町4丁目	南部地域	第7	第二小		
上石原ふれあいの家	上石原2丁目	西部地域	第9	第三小		
佐須ふれあいの家	佐須町4丁目	北部地域	第4	柏野小		
国領駅北ふれあいの家	国領町2丁目	南部地域	第6	国領小		
小島町ふれあいの家	小島町3丁目	南部地域	第8	富士見台小		
大町ふれあいの家	菊野台3丁目	東部地域	第2	調和小		
染地ふれあいの家	染地3丁目	南部地域	第7	杉森小		

(2) 土地の状況

17 施設のうち 13 施設が市有地に立地しています。残りの 4 施設については借地や東京都の敷地のほか、中央自動車道の高架下の敷地を使用している施設などがあります。

ふれあいの家は、概ね、住宅地に立地しています。

【図表 3-II-137】土地の状況に関する情報

施設名称	敷地の保有形態	敷地面積(m ²)	市有地面積(m ²)	市有地の割合(%)	【参考】主な用途地域 ()内は建ぺい率、容積率
八雲台ふれあいの家	全て市有地	481.43	481.43	100.0%	第一種低層住居専用地域 (40%, 80%)
富士見町ふれあいの家	全て借地	240.45	-	-	第一種中高層住居専用地域 (60%, 150%)
仙川ふれあいの家	市の他施設の敷地 (せんがわ劇場)	-	-	-	第二種中高層住居専用地域 (60%, 200%)
飛田給ふれあいの家	全て市有地	146.00	146.00	100.0%	準工業地域 (60%, 200%)
布田駅南ふれあいの家	全て市有地	535.59	535.59	100.0%	第一種中高層住居専用地域 (60%, 200%)
東部ふれあいの家	市の他施設の敷地 (消防団第13分団機械器具置場)	-	-	-	第一種低層住居専用地域 (40%, 80%)
野ヶ谷ふれあいの家	市の他施設の敷地 (公遊園)	-	-	-	第一種低層住居専用地域 (40%, 80%)
国領ふれあいの家	行政財産使用許可	876.48	-	-	第一種中高層住居専用地域 (60%, 200%)
西部ふれあいの家	全て借地	467.00	-	-	第一種低層住居専用地域 (40%, 80%)
下布田ふれあいの家	市の他施設の敷地 (下布田保育園)	-	-	-	第一種住居地域 (60%, 200%)
国領第二ふれあいの家	全て借地	244.90	-	-	第一種低層住居専用地域 (50%, 100%)
上石原ふれあいの家	市の他施設の敷地 (上石原保育園)	-	-	-	第一種低層住居専用地域 (50%, 100%)
佐須ふれあいの家	市の他施設の敷地 (佐須児童館・学童クラブ)	-	-	-	第一種低層住居専用地域 (40%, 80%)
国領駅北ふれあいの家	区分所有(持分)	8,283.83	14.67	0.2%	商業地域 (80%, 400%)
小島町ふれあいの家	全て市有地	438.76	438.76	100.0%	第一種低層住居専用地域 (40%, 80%)
大町ふれあいの家	全て市有地	1,327.38	1,327.38	100.0%	第一種低層住居専用地域 (40%, 80%)
染地ふれあいの家	市の他施設の敷地 (多摩川自然情報館)	-	-	-	第一種低層住居専用地域 (40%, 80%)
合 計		13,041.82	2,943.83	22.6%	

(3) 施設・建物の状況

1) 施設量及び施設形態

ふれあいの家の総延床面積は約 1,800 m²で、1 施設当たり 106 m²となっており、全て市が保有しています。

17 施設のうち 6 施設が他の公共施設と複合しており、保育園、児童館・学童クラブ、障害福祉サービス施設、せんがわ劇場、図書館分館、消防団機械器具置場、多摩川自然情報館と複合しています。

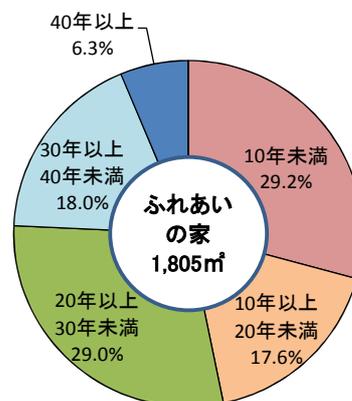
【図表 3-II-138】施設量及び施設形態に関する情報

施設名称	建物名称	施設専有延床面積 (m ²)	建物全体延床面積 (m ²)	保有形態	施設形態	構造	地上階数	地下階数
八雲台ふれあいの家	八雲台ふれあいの家	78.67	78.67	市保有	単独施設	W	1	0
富士見町ふれあいの家	富士見町ふれあいの家	78.27	78.27	市保有	単独施設	W	1	0
仙川ふれあいの家	仙川保育園・せんがわ劇場・仙川ふれあいの家	78.94	3,056.50	市保有	複合施設	RC	3	0
飛田給ふれあいの家	飛田給ふれあいの家	86.74	86.74	市保有	単独施設	RC	1	0
布田駅南ふれあいの家	布田駅南ふれあいの家	135.39	135.39	市保有	単独施設	RC	1	0
東部ふれあいの家	消防団第13分団機械器具置場・東部ふれあいの家	69.84	146.01	市保有	複合施設	RC	2	0
野ヶ谷ふれあいの家	野ヶ谷ふれあいの家	51.81	51.81	市保有	単独施設	W	1	0
国領ふれあいの家	国領ふれあいの家	200.80	200.80	市保有	単独施設	S	1	0
西部ふれあいの家	西部ふれあいの家	53.46	53.46	市保有	単独施設	LGS	1	0
下布田ふれあいの家	下布田保育園・下布田ふれあいの家	113.79	707.88	市保有	複合施設	RC	2	0
国領第二ふれあいの家	国領第二ふれあいの家	81.00	81.00	市保有	単独施設	LGS	1	0
上石原ふれあいの家	上石原保育園・上石原ふれあいの家	100.04	1,184.40	市保有	複合施設	RC	2	0
佐須ふれあいの家	佐須児童館・学童クラブ・佐須ふれあいの家・図書館佐須分館	123.36	1,345.21	市保有	複合施設	RC	2	0
国領駅北ふれあいの家	国領駅北ふれあいの家	49.36	49.36	市保有	単独施設	SRC	1	0
小島町ふれあいの家	小島町ふれあいの家	160.00	160.00	市保有	単独施設	S	1	0
大町ふれあいの家	大町ふれあいの家	152.80	152.80	市保有	単独施設	RC	1	0
染地ふれあいの家	多摩川自然情報館・染地ふれあいの家・障害福祉サービス施設	190.70	625.08	市保有	複合施設	RC	2	0
合計		1,804.97	8,193.38					

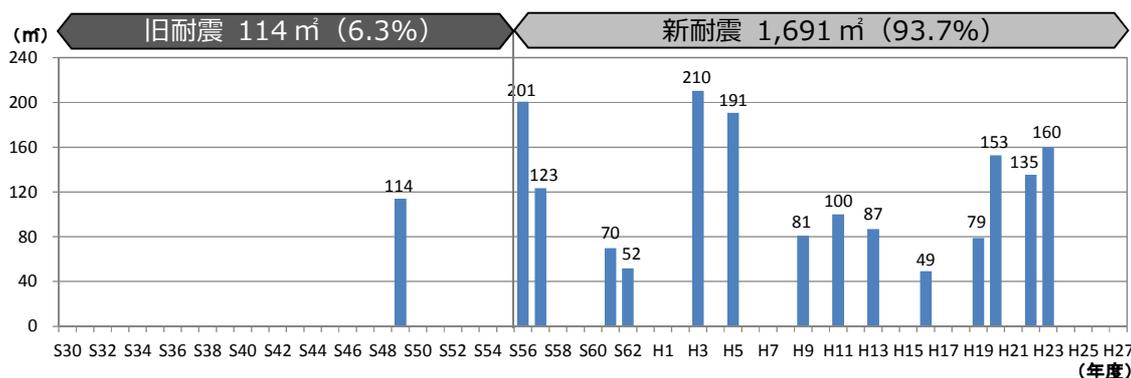
2) 建物性能

ふれあいの家の延床面積のうち 24.3% が建設後 30 年以上経過、6.3% が建設後 40 年以上経過しています。旧耐震基準の建物が 1 棟ありますが、耐震診断の結果、耐震性を確保していると判断されています。

【図表 3-II-139】建設後経過年数の割合
(市有施設の集計)



【図表 3-II-140】建設年度別延床面積（市有施設の集計）



バリアフリーについては、建設時期が新しい施設において、概ね対応しています。

【図表 3-II-141】建物性能に関する情報

(保有施設のみ) (○=対応済、△=一部対応、×=未対応、- =該当なし)

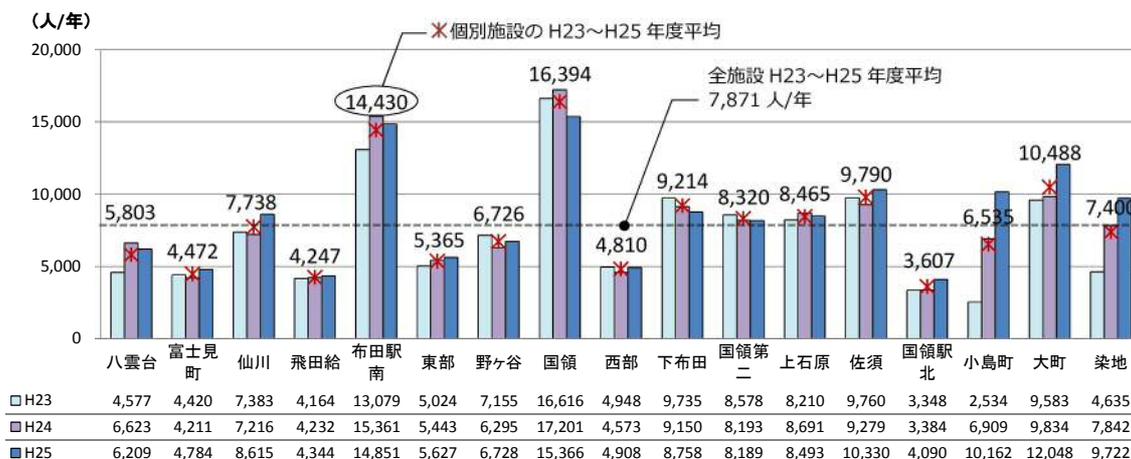
施設名称	建物名称	建設時期		耐震基準	バリアフリー対応の状況						
		建設年度	経過年数		玄関	駐車場	通路	階段	EV	WC	標示
八雲台ふれあいの家	八雲台ふれあいの家	H3	23	新耐震	×	×	×	-	-	×	×
富士見町ふれあいの家	富士見町ふれあいの家	H3	23	新耐震	×	×	×	-	-	×	×
仙川ふれあいの家	仙川保育園・せんがわ劇場・仙川ふれあいの家	H19	7	新耐震	○	-	-	-	-	-	×
飛田給ふれあいの家	飛田給ふれあいの家	H13	13	新耐震	△	-	○	-	-	○	○
布田駅南ふれあいの家	布田駅南ふれあいの家	H22	4	新耐震	○	×	○	-	-	○	×
東部ふれあいの家	消防団第13分団機械器具置場・東部ふれあいの家	S61	28	新耐震	×	-	×	×	-	×	×
野ヶ谷ふれあいの家	野ヶ谷ふれあいの家	S62	27	新耐震	×	×	×	-	-	×	×
国領ふれあいの家	国領ふれあいの家	S56	33	新耐震	○	×	△	-	-	×	×
西部ふれあいの家	西部ふれあいの家	H3	23	新耐震	×	×	×	-	-	×	×
下布田ふれあいの家	下布田保育園・下布田ふれあいの家	S49	40	旧耐震	×	-	×	△	-	×	×
国領第二ふれあいの家	国領第二ふれあいの家	H9	17	新耐震	×	×	×	-	-	×	×
上石原ふれあいの家	上石原保育園・上石原ふれあいの家	H11	15	新耐震	○	-	-	-	-	○	×
佐須ふれあいの家	佐須児童館・学童クラブ・佐須ふれあいの家・図書館佐須分館	S57	32	新耐震	○	-	×	-	-	-	○
国領駅北ふれあいの家	国領駅北ふれあいの家	H16	10	新耐震	○	-	△	-	-	○	×
小島町ふれあいの家	小島町ふれあいの家	H23	3	新耐震	○	○	○	-	-	○	×
大町ふれあいの家	大町ふれあいの家	H20	6	新耐震	○	○	○	-	-	○	○
染地ふれあいの家	多摩川自然情報館・染地ふれあいの家・障害福祉サービス施設	H5	21	新耐震	×	-	○	-	-	○	×

(4) 施設利用の状況

1) 施設全体の利用人数

1 施設当たりの利用人数は、平成 23 年度～平成 25 年度の平均で約 7,870 人/年であり、大町、国領、国領第二、布田駅南、下布田、上石原、佐須の 7 施設が全体水準を上回っています。

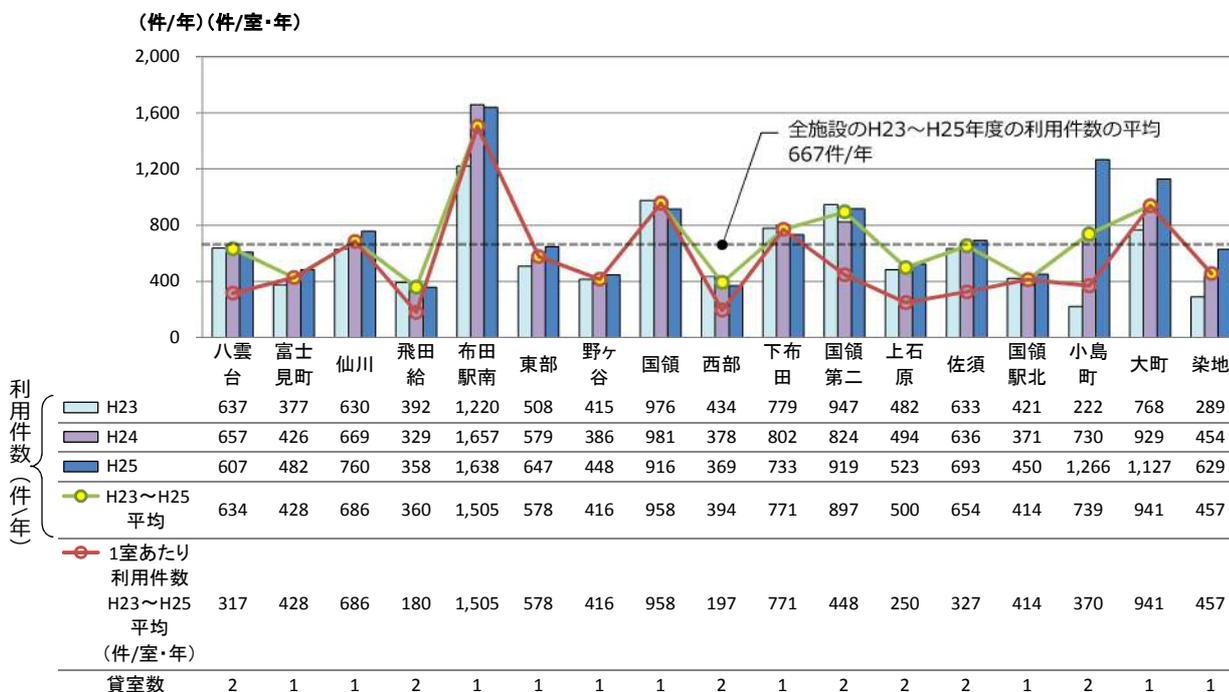
【図表 3- II -142】個別施設の利用人数の比較



2) 施設全体の利用件数

平成 23 年度～平成 25 年度における、ふれあいの家 17 施設全体の平均利用件数は約 1 万 1, 300 件であり、1 施設当たりの平均利用件数は 667 件となっています。

【図表 3- II -143】個別施設の利用件数の比較



(5) 管理運営状況

1) 管理運営の概要

各地域の自治会等をはじめとした地域住民によって組織された「運営委員会」が指定管理者となり、施設の管理運営を行っています。

2) 施設の維持における年間コスト

ふれあいの家全施設における年間の管理運営費（維持管理費＋事業運営費）は、平成23年度～平成25年度の平均で約1,370万円であり、その内訳は、修繕費、建物管理委託費、人件費、光熱水費、その他事業運営費がほぼ均等となっています。

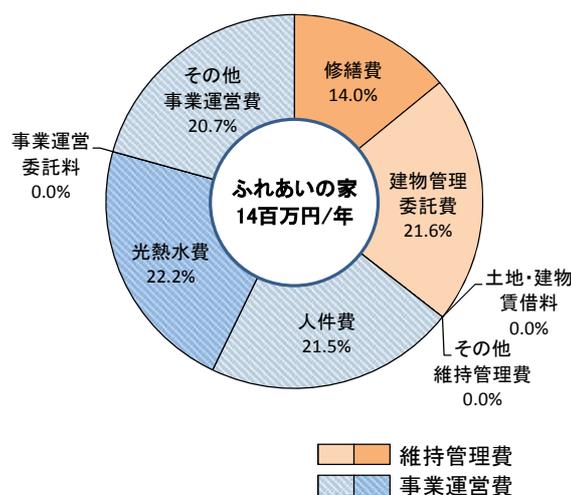
施設整備相当額を含むフルコストは、年間約2,570万円となります。

管理運営費から施設利用料金を差し引いた純コストは年間約899万円です。

【図表 3-II-144】

年間の管理運営費の内訳

(平成23年度～平成25年度の平均)



【図表 3-II-145】施設の維持における年間コストの一覧

(平成23年度～平成25年度の平均)

単位:千円/年

施設名称	運営形態	維持管理費(a)	事業運営費(b)	管理運営費(c) =a+b	施設整備相当額/年(d)	フルコスト(e) =c+d	事業収入(f)	純コスト(g) =e-f
八雲台ふれあいの家	指定管理者	244	319	563	524	1,088	186	377
富士見町ふれあいの家	指定管理者	181	355	536	522	1,058	122	415
仙川ふれあいの家	指定管理者	337	277	614	526	1,140	319	295
飛田給ふれあいの家	指定管理者	201	364	565	578	1,143	185	379
布田駅南ふれあいの家	指定管理者	407	1,118	1,525	903	2,427	656	868
東部ふれあいの家	指定管理者	386	440	826	466	1,292	272	554
野ヶ谷ふれあいの家	指定管理者	102	324	427	345	772	92	335
国領ふれあいの家	指定管理者	489	670	1,159	1,339	2,498	479	680
西部ふれあいの家	指定管理者	257	330	586	356	943	118	468
下布田ふれあいの家	指定管理者	472	729	1,201	759	1,960	302	900
国領第二ふれあいの家	指定管理者	265	762	1,026	540	1,566	297	730
上石原ふれあいの家	指定管理者	417	602	1,019	667	1,686	291	728
佐須ふれあいの家	指定管理者	177	541	719	822	1,541	345	373
国領駅北ふれあいの家	指定管理者	130	377	507	329	836	162	345
小島町ふれあいの家	指定管理者	336	651	987	1,067	2,054	323	665
大町ふれあいの家	指定管理者	279	443	722	1,019	1,741	404	318
染地ふれあいの家	指定管理者	194	513	707	1,271	1,978	146	561
合計		4,874	8,816	13,690	12,033	25,723	4,699	8,991

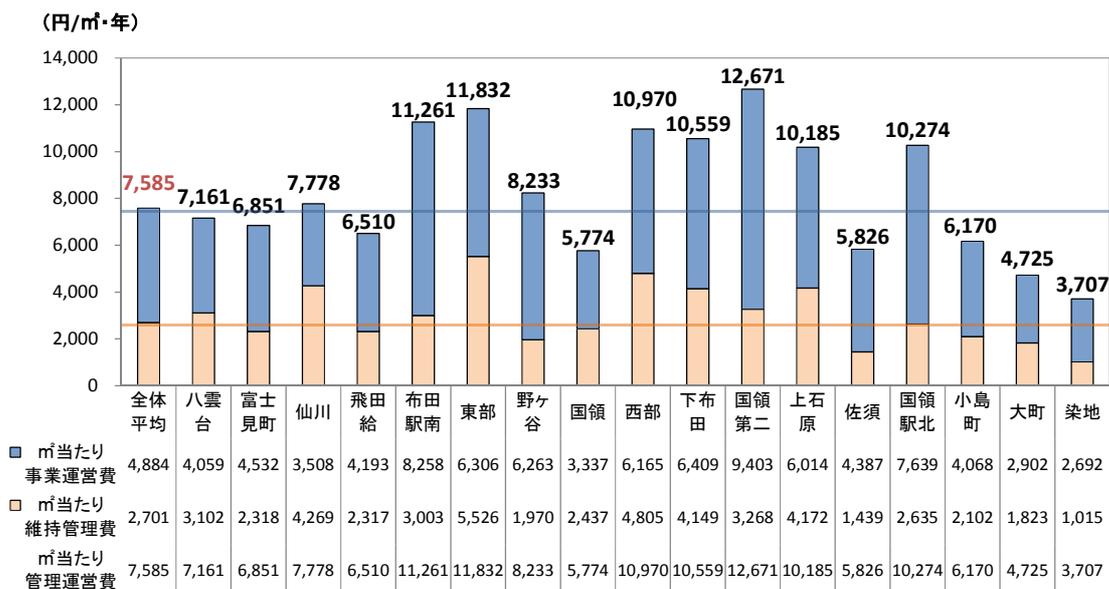
3) 単位当たりコスト

① 1㎡当たりの年間管理運営費

ふれあいの家の年間の管理運営費を1㎡あたりに換算すると、全施設の平均では維持管理費が約2,700円/㎡、事業運営費が約4,880円/㎡、合わせて約7,590円/㎡となります。

【図表3-II-146】1㎡当たりの年間管理運営費の施設間比較

(平成23年度～平成25年度の平均)

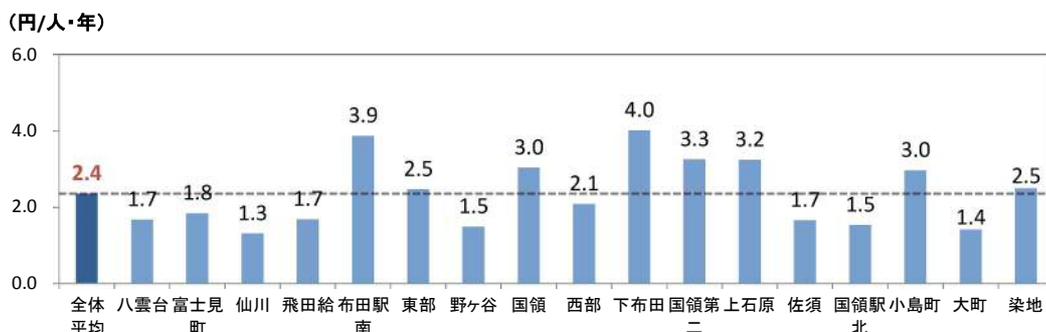


② 市民1人当たりの年間純コスト

ふれあいの家における市民1人当たりが負担する年間純コストは、全施設の平均で2.4円/件になります。

【図表3-II-147】市民1人当たりが負担する年間純コストの施設間比較

(平成23年度～平成25年度の平均)



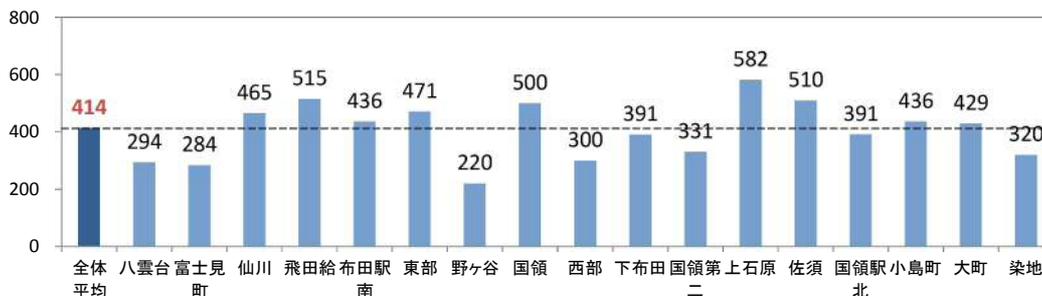
③ 利用件数1件当たりの年間料金収入

ふれあいの家の利用件数1件当たりの料金収入は、全施設の平均で414円/件になります。

【図表3-II-148】利用件数1件当たりの年間料金収入の施設間比較

(平成23年度～平成25年度の平均)

(円/件・年)



(6) 今後見込まれる改修・更新費の試算

ふれあいの家全施設の改修・更新(建替え)における将来経費を【図表3-I-24】(35ページ)の計算方法で形式的に試算した場合、平成27年度以降、今後20年間で約3億1,900万円の改修費及び約4,600万円の更新費の発生が見込まれます。

更新費が集中的に発生するのは、21年目以降となります。

【図表3-II-149】改修・更新費の試算

金額の単位: 百万円

	改修費	更新費	合計	
			発生額	割合
1～10年目	240	0	240	20.0%
11～20年目	79	46	125	10.4%
21～30年目	132	130	261	21.8%
31～40年目	0	209	209	17.4%
41～50年目	0	127	127	10.6%
51～60年目	28	211	239	19.9%
総計	480	722	1,202	100.0%

(7) ふれあいの家における課題認識

1) 施設の性能・機能の視点からの課題

類似機能を有する集会施設や、地域福祉センターとの関係性を視野に入れ、それらの分布及び利用状況を横断的に把握し、市民集会機能の今後の供給、運用の在り方を総合的に検証することが求められます。

2) その他の課題

現在は、自治会等の地域住民を中心とした運営委員会を指定管理者に指定していますが、メンバーの固定化・高齢化により、運営委員会による施設の管理運営について、今後の継続が困難になる可能性が想定されます。

7. 市営住宅

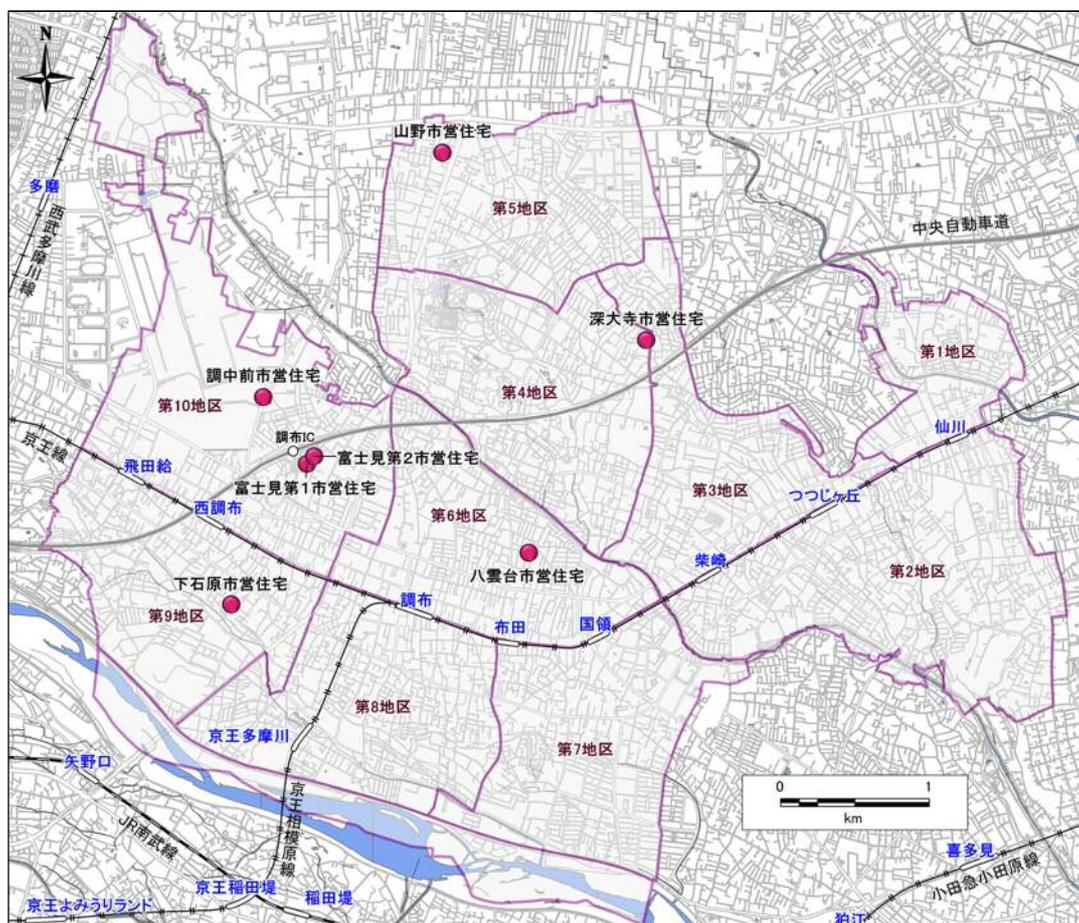
(1) 施設の概要

調布市では一定の条件に該当する市民のために住宅を提供し、生活の安定を図るため、市内に市営住宅7施設（249戸）を設置しています。



富士見第1市営住宅

【図表 3-II-150】施設配置図



【図表 3-II-151】施設配置等に関する情報

施設名称	町丁目	広域の地域 (4区分)	基礎的地域 (10区分)	生活地区 (20区分)	開館時間(通常)	定期休館日(通常)
八雲台市営住宅	八雲台1丁目	南部地域	第6	八雲台小	-	-
深大寺市営住宅	深大寺東町2丁目	北部地域	第4	上ノ原小	-	-
富士見第1市営住宅	富士見町1丁目	西部地域	第1	石原小	-	-
富士見第2市営住宅	富士見町1丁目	西部地域	第1	石原小	-	-
山野市営住宅	深大寺北町6丁目	北部地域	第5	北ノ台小	-	-
調中前市営住宅	富士見町4丁目	西部地域	第10	石原小	-	-
下石原市営住宅	下石原3丁目	西部地域	第9	第三小	-	-

(2) 市内の公営住宅の分布状況

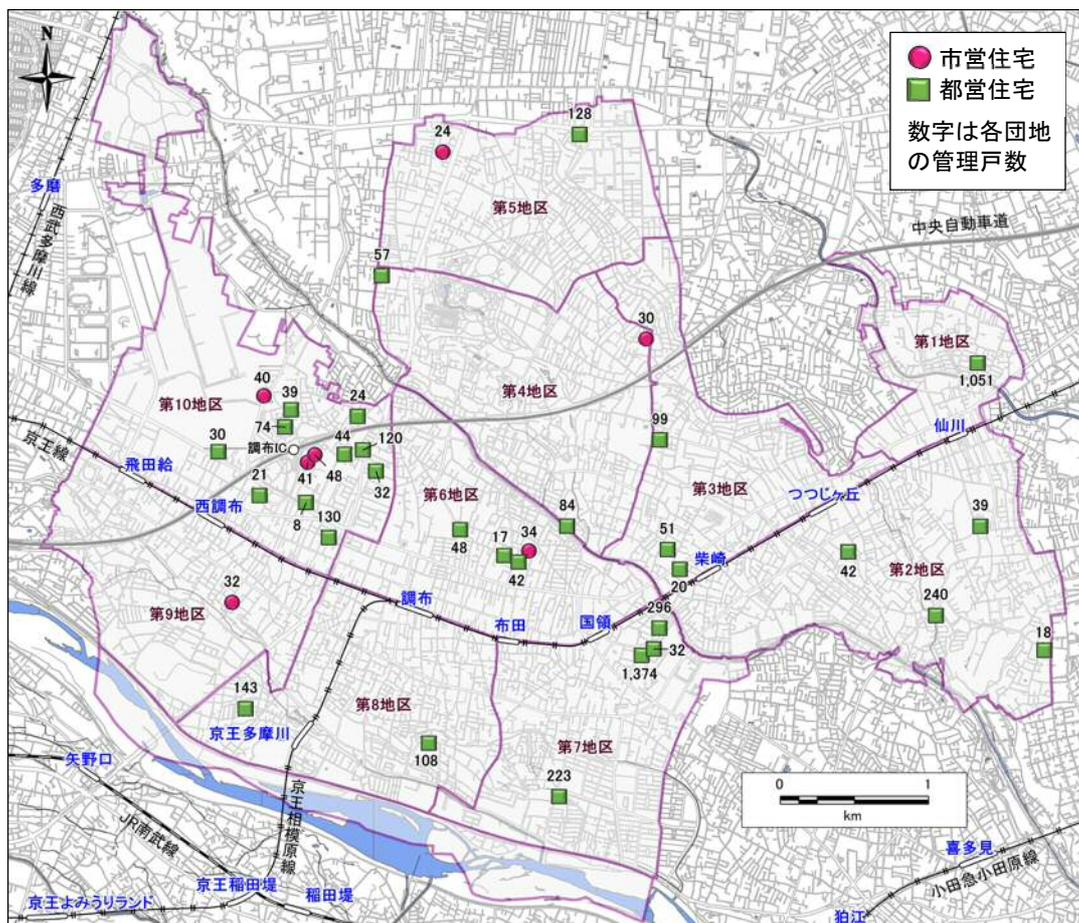
市営住宅は249戸のうち161戸が西部地域にありますが、都営住宅を含めた公営住宅全体で見ると、市の西部から東部にかけて広く分布しています。住戸数は市内全域で4,883戸あり、そのうちの2,317戸は、南部地域に立地しています。

【図表 3-II-152】
市内の公営住宅の管理戸数

地域	市営 (戸)	都営 (戸)	合計	
			戸	%
東部地域	0	1,410	1,410	28.9%
西部地域	161	522	683	14.0%
南部地域	34	2,283	2,317	47.5%
北部地域	54	419	473	9.7%
全体	249	4,634	4,883	100.0%

・一般住戸。都営住宅は、車いす対応住戸を含む

【図表 3-II-153】市内の公営住宅の分布状況



都営住宅の所在地，管理戸数の出典：「都営住宅団地一覧」（平成25年3月31日現在）東京都都市整備局

(3) 土地の状況

市営住宅の敷地は全て市有地に立地しており、全て住宅地に立地しています。施設面積の合計は、全体では約2万3,200㎡となっており、1団地当たりの敷地の規模は平均すると約3,320㎡です。

【図表 3-II-154】土地の状況に関する情報

施設名称	敷地の保有形態	敷地面積(m ²)	市有地面積(m ²)	市有地の割合(%)	【参考】主な用途地域 ()内は建ぺい率、容積率
八雲台市営住宅	全て市有地	3,164.30	3,164.30	100.0%	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%)
深大寺市営住宅	全て市有地	3,730.69	3,730.69	100.0%	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%, 200%)
富士見第1市営住宅	全て市有地	3,506.58	3,506.58	100.0%	第一種低層住居専用地域(40%, 80%)
富士見第2市営住宅	全て市有地	4,229.29	4,229.29	100.0%	第一種低層住居専用地域(40%, 80%)
山野市営住宅	全て市有地	3,305.78	3,305.78	100.0%	第一種低層住居専用地域(40%, 80%)
調中前市営住宅	全て市有地	2,576.90	2,576.90	100.0%	第二種中高層住居専用地域(60%, 200%) 第一種低層住居専用地域(40%, 80%)
下石原市営住宅	全て市有地	2,736.00	2,736.00	100.0%	第一種低層住居専用地域(40%, 80%)
合計		23,249.54	23,249.54	100.0%	

(4) 施設・建物の状況

1) 施設量及び施設形態

市営住宅の建物は全て市が保有しており、総延床面積は約1万5,600 m²となっています。調中前市営住宅は、知的障害者グループホームじょいと複合しています。

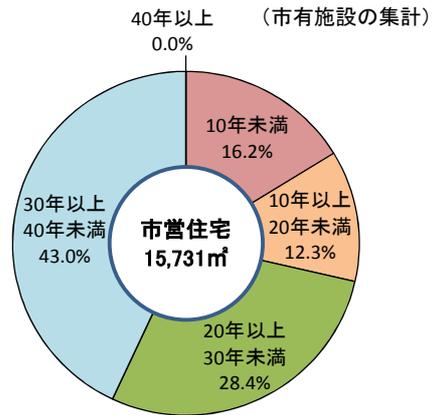
【図表 3-II-155】施設量及び施設形態に関する情報

施設名称	建物名称	施設専有延床面積(m ²)	建物全体延床面積(m ²)	保有形態	施設形態	構造	地上階数	地下階数
八雲台市営住宅	八雲台市営住宅(A棟)	1,104.75	1,104.75	市保有	単独施設	PC	3	0
	八雲台市営住宅(B棟)	981.96	981.96	市保有	単独施設	PC	3	0
深大寺市営住宅	深大寺市営住宅(A棟)	747.18	747.18	市保有	単独施設	RC	3	0
	深大寺市営住宅(B棟)	433.82	433.82	市保有	単独施設	RC	3	0
	深大寺市営住宅(C棟)	433.82	433.82	市保有	単独施設	RC	3	0
	深大寺市営住宅(D棟)	433.82	433.82	市保有	単独施設	RC	3	0
	深大寺市営住宅(集会所)	54.30	54.30	市保有	単独施設	LGS	1	0
富士見第1市営住宅	富士見第1市営住宅(A棟)	1,104.75	1,104.75	市保有	単独施設	PC	3	0
	富士見第1市営住宅(B棟)	736.71	736.71	市保有	単独施設	PC	3	0
	富士見第1市営住宅(C棟)	736.71	736.71	市保有	単独施設	PC	3	0
富士見第2市営住宅	富士見第2市営住宅(A棟)	662.58	662.58	市保有	単独施設	PC	3	0
	富士見第2市営住宅(B棟)	747.18	747.18	市保有	単独施設	PC	3	0
	富士見第2市営住宅(C棟)	747.18	747.18	市保有	単独施設	PC	3	0
	富士見第2市営住宅(D棟)	747.18	747.18	市保有	単独施設	PC	3	0
	富士見第2市営住宅(集会所)	58.00	58.00	市保有	単独施設	LGS	1	0
山野市営住宅	山野市営住宅(A棟)	331.68	331.68	市保有	単独施設	PC	3	0
	山野市営住宅(B棟)	747.18	747.18	市保有	単独施設	PC	3	0
	山野市営住宅(C棟)	373.92	373.92	市保有	単独施設	PC	3	0
	山野市営住宅(集会所)	53.00	53.00	市保有	単独施設	LGS	1	0
調中前市営住宅	調中前市営住宅(住居)・知的障害者ケアホームじょい	2,294.67	2,415.67	市保有	複合施設	RC	5	0
	調中前市営住宅(集会所)	94.32	94.32	市保有	単独施設	RC	1	0
下石原市営住宅	下石原市営住宅(A棟)	839.52	839.52	市保有	単独施設	PC	3	0
	下石原市営住宅(B棟)	1,020.42	1,020.42	市保有	単独施設	PC	3	0
	下石原市営住宅(集会所)	81.60	81.60	市保有	単独施設	RC	1	0
合計		15,566.25	15,687.25					

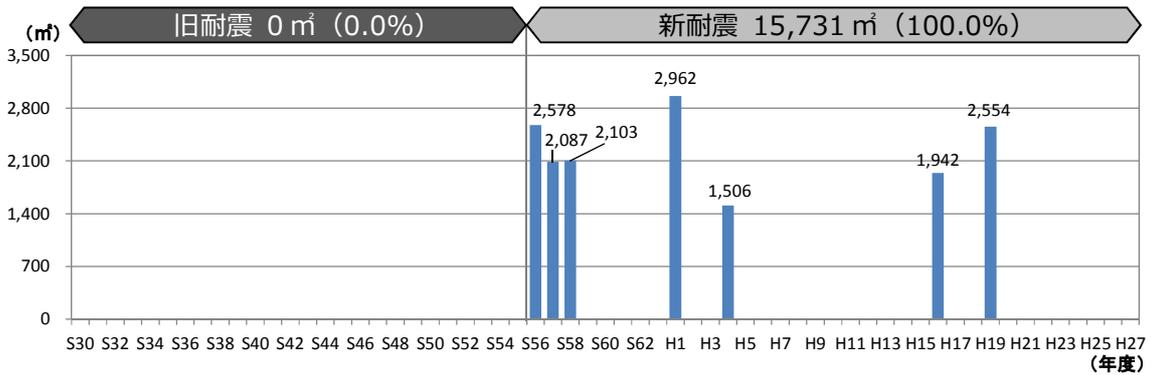
2) 建物性能

市営住宅は全て新耐震基準の建物ですが、そのうちの3施設10棟、総延床面積にして43.0%が建設後30年以上経過しています。

【図表 3-II-156】 建設後経過年数の割合



【図表 3-II-157】 建設年度別延床面積（市有施設の集計）



バリアフリーについては、調中前、下石原市営住宅において対応済みとなっています。

【図表 3-II-158】 建設年度別延床面積

(保有施設のみ) (○=対応済、△=一部対応、×=未対応、- =該当なし)

施設名称	建物名称	建設時期		耐震基準	バリアフリー対応の状況						
		建設年度	経過年数		玄関	駐車場	通路	階段	EV	WC	標示
八雲台市営住宅	八雲台市営住宅(A棟)	S57	32	新耐震	×	-	×	×	-	-	-
	八雲台市営住宅(B棟)	S57	32	新耐震	×	-	×	×	-	-	-
深大寺市営住宅	深大寺市営住宅(A棟)	S58	31	新耐震	×	-	×	×	-	-	-
	深大寺市営住宅(B棟)	S58	31	新耐震	×	-	×	×	-	-	-
	深大寺市営住宅(C棟)	S58	31	新耐震	×	-	×	×	-	-	-
	深大寺市営住宅(D棟)	S58	31	新耐震	×	-	×	×	-	-	-
	深大寺市営住宅(集会所)	S58	31	新耐震	×	-	-	-	-	△	-
富士見第1市営住宅	富士見第1市営住宅(A棟)	S56	33	新耐震	×	-	×	×	-	-	-
	富士見第1市営住宅(B棟)	S56	33	新耐震	×	-	×	×	-	-	-
	富士見第1市営住宅(C棟)	S56	33	新耐震	×	-	×	×	-	-	-
富士見第2市営住宅	富士見第2市営住宅(A棟)	H1	25	新耐震	×	-	×	×	-	-	-
	富士見第2市営住宅(B棟)	H1	25	新耐震	×	-	×	×	-	-	-
	富士見第2市営住宅(C棟)	H1	25	新耐震	×	-	×	×	-	-	-
	富士見第2市営住宅(D棟)	H1	25	新耐震	×	-	×	×	-	-	-
	富士見第2市営住宅(集会所)	H1	25	新耐震	×	-	-	-	-	△	-
山野市営住宅	山野市営住宅(A棟)	H4	22	新耐震	×	-	×	×	-	-	-
	山野市営住宅(B棟)	H4	22	新耐震	×	-	×	×	-	-	-
	山野市営住宅(C棟)	H4	22	新耐震	×	-	×	×	-	-	-
	山野市営住宅(集会所)	H4	22	新耐震	×	-	-	-	-	△	-
調中前市営住宅	調中前市営住宅(住居)・知的障害者ケアホームじょい	H19	7	新耐震	○	○	○	○	○	○	-
	調中前市営住宅(集会所)	H19	7	新耐震	-	-	○	-	-	○	-
下石原市営住宅	下石原市営住宅(A棟)	H16	10	新耐震	○	○	○	○	○	○	○
	下石原市営住宅(B棟)	H16	10	新耐震	○	○	○	○	○	○	○
	下石原市営住宅(集会所)	H16	10	新耐震	-	-	○	-	-	○	-

(5) 施設利用の状況

【図表 3-II-159】市営住宅の入居戸数

施設名称	管理戸数 (戸)	入居戸数(戸)		
		H23	H24	H25
八雲台市営住宅	34	34	34	33
深大寺市営住宅	30	30	30	29
富士見第1市営住宅	41	41	41	40
富士見第2市営住宅	48	48	48	48
山野市営住宅	24	24	24	24
調中前市営住宅	40	40	40	40
下石原市営住宅	32	32	32	32
合計	249	249	249	246

出典：「調布市住宅マスタープラン（改定版）」
(平成 27 年 3 月) 調布市

(6) 管理運営状況

1) 管理運営の概要

市営住宅は市の直営で運営していますが、維持保全業務については、業務委託しています。

2) 施設の維持における年間コスト

市営住宅における年間の管理運営費は、平成 23 年度～平成 25 年度の平均で約 1,180 万円であり、その内訳は、修繕費が 62.2% (約 734 万円)、建物管理委託費が 37.8% (約 445 万円) となっています。

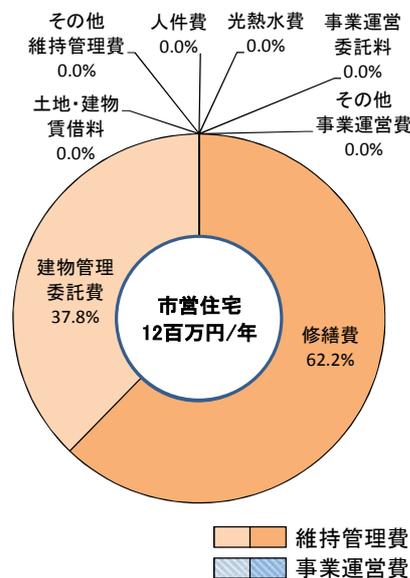
施設整備相当額を含むフルコストは、年間約 8,520 万円となります。

市営住宅使用料(家賃収入)は入居者の収入、家賃算定基礎額、住宅の立地条件、住戸の広さ、建設後経過年数及び利便性により算出しており、年間約 1 億 400 万円です。

【図表 3-II-160】

年間の管理運営費の内訳

(平成 23 年度～平成 25 年度の平均)



【図表 3-II-161】施設の維持における年間コストの一覧

(平成 23 年度～平成 25 年度の平均)

単位:千円/年

施設名称	運営形態	維持管理費 (a)	事業運営費 (b)	管理運営費 (c) =a+b	施設整備相当額/年 (d)	フルコスト (e) =c+d	事業収入 (f)	純コスト (g) =e-f
八雲台市営住宅	直営	820	0	820	9,738	10,558	9,737	-8,916
深大寺市営住宅	直営	1,226	0	1,226	9,814	11,040	9,575	-8,349
富士見第1市営住宅	直営	2,167	0	2,167	12,031	14,199	11,119	-8,951
富士見第2市営住宅	直営	1,946	0	1,946	13,823	15,769	15,528	-13,582
山野市営住宅	直営	1,339	0	1,339	7,027	8,366	8,853	-7,514
調中前市営住宅	直営	1,933	0	1,933	11,149	13,082	27,095	-25,162
下石原市営住宅	直営	2,358	0	2,358	9,061	11,418	21,880	-19,523
合計		11,789	0	11,789	72,643	84,432	103,786	-91,996

3) 単位当たりコスト

市営住宅の年間の管理運営費を1㎡当りに換算すると、平成23年度～平成25年度における全施設の平均で757円/㎡となります。

【図表3-II-162】単位当たりコストの一覧（平成23年度～平成25年度の平均）

施設名称	1㎡当たり 維持管理費 (円/㎡・年)	1㎡当たり 事業運営費 (円/㎡・年)	1㎡当たり 管理運営費 (円/㎡・年)	市民1人当たり フルコスト (円/人・年)	市民1人当たり 純コスト (円/人・年)
八雲台市営住宅	393	0	393	47	-40
深大寺市営住宅	583	0	583	49	-37
富士見第1市営住宅	841	0	841	63	-40
富士見第2市営住宅	657	0	657	70	-61
山野市営住宅	889	0	889	37	-34
調中前市営住宅	809	0	809	58	-112
下石原市営住宅	1,214	0	1,214	51	-87
全 体	757	0	757	376	-410

(7) 今後見込まれる改修・更新費の試算

市営住宅全ての改修・更新（建替え）における将来経費を【図表3-I-24】（35ページ）の計算方法で形式的に試算した場合、平成27年度以降、今後20年間で約22億4,000万円の改修費が見込まれます。

更新費が集中的に発生するのは21年目以降40年目までの期間となっています。

【図表3-II-163】改修・更新費の試算

金額の単位：百万円

	改修費	更新費	合 計	
			発生額	割合
1～10年目	1,910	0	1,910	27.0%
11～20年目	330	0	330	4.7%
21～30年目	434	1,895	2,329	32.9%
31～40年目	0	1,251	1,251	17.7%
41～50年目	0	544	544	7.7%
51～60年目	0	715	715	10.1%
総計	2,674	4,405	7,079	100.0%

(8) 市営住宅における課題認識

1) 施設の性能・機能の視点からの課題

外壁改修や屋上防水改修などの大規模改修を実施してきていますが、住戸内部及び設備については老朽化が進行していることから、効率的かつ効果的な整備を行うことが課題となっています。

2) 施設の費用・収入の視点からの課題

長期的な視点に立ち、居住環境の確保と将来的な維持管理費用の縮減に向けた既存市営住宅の長寿命化を推進することが必要です。

3) 施設の配置の視点からの課題

施設の更新に当たっては、都営住宅も含めた市内の公営住宅全体の供給量や配置状況も踏まえながら、需要と供給のバランスを考慮することが重要になります。

8. 小学校

(1) 施設の概要

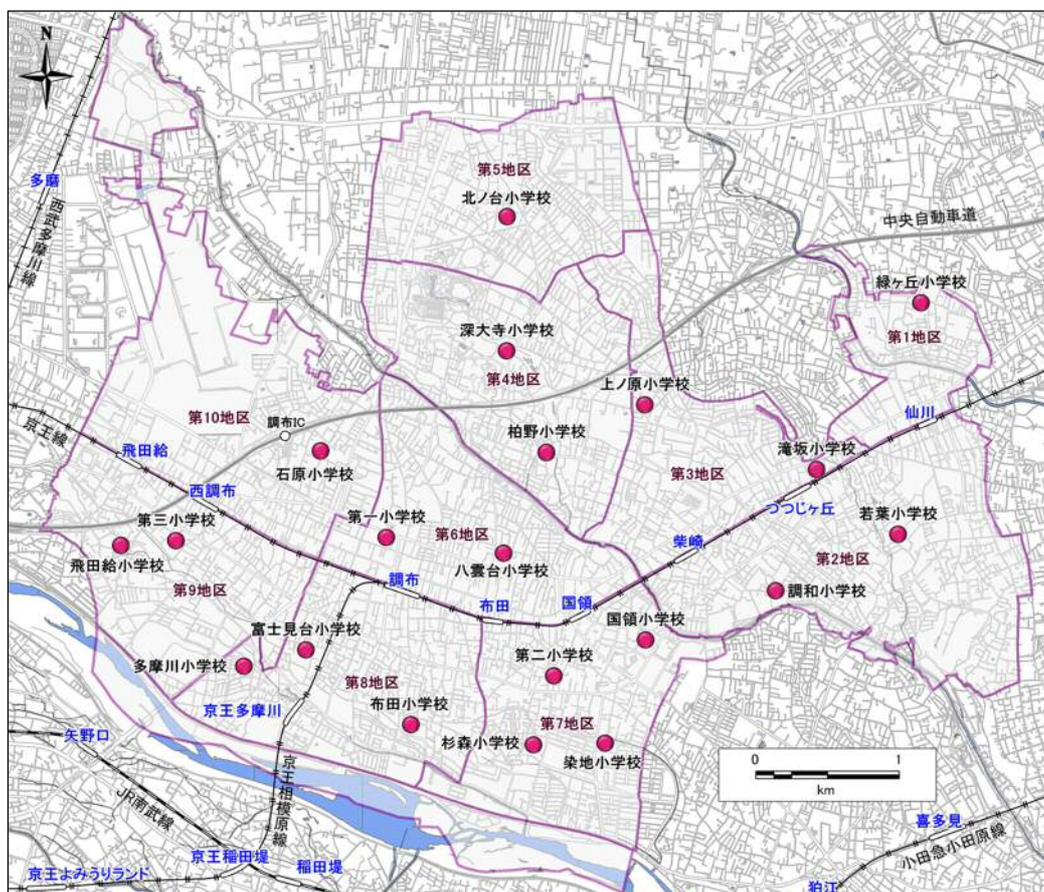
小学校は、学校教育法第29条に基づき、心身の発達に応じて、義務教育として行われる普通教育のうち基礎的なものを施すことを目的として設置しています。

市内には小学校20施設があり、それぞれの小学校を大地震等による家屋の倒壊、焼失等で被害を受けた者または現に被害を受ける恐れのある者を一時的に受入れ、保護するための避難所に指定しています。



第一小学校

【図表3-II-164】施設配置図



【図表 3-II-165】施設配置等に関する情報

施設名称	町丁目	広域的地域 (4区分)	基礎的地域 (10区分)	生活地区 (20区分)	開館時間(通常)	定期休館日(通常)
第一小学校	小島町1丁目	南部地域	第6	第一小	-	-
第二小学校	国領町4丁目	南部地域	第7	第二小	-	-
第三小学校	上石原2丁目	西部地域	第9	第三小	-	-
八雲台小学校	八雲台1丁目	南部地域	第6	八雲台小	-	-
富士見台小学校	小島町3丁目	南部地域	第8	富士見台小	-	-
滝坂小学校	東つつじヶ丘1丁目	東部地域	第3	滝坂小	-	-
深大寺小学校	深大寺元町5丁目	北部地域	第4	深大寺小	-	-
上ノ原小学校	柴崎2丁目	北部地域	第3	上ノ原小	-	-
石原小学校	富士見町1丁目	西部地域	第10	石原小	-	-
若葉小学校	若葉町3丁目	東部地域	第2	若葉小	-	-
緑ヶ丘小学校	緑ヶ丘2丁目	東部地域	第1	緑ヶ丘小	-	-
染地小学校	染地3丁目	南部地域	第7	染地小	-	-
北ノ台小学校	深大寺北町2丁目	北部地域	第5	北ノ台小	-	-
多摩川小学校	多摩川3丁目	南部地域	第8	多摩川小	-	-
杉森小学校	染地2丁目	南部地域	第7	杉森小	-	-
飛田給小学校	飛田給3丁目	西部地域	第9	飛田給小	-	-
柏野小学校	深大寺南町1丁目	北部地域	第4	柏野小	-	-
国領小学校	国領町8丁目	南部地域	第7	国領小	-	-
布田小学校	染地1丁目	南部地域	第8	布田小	-	-
調和小学校	西つつじヶ丘4丁目	東部地域	第2	調和小	-	-

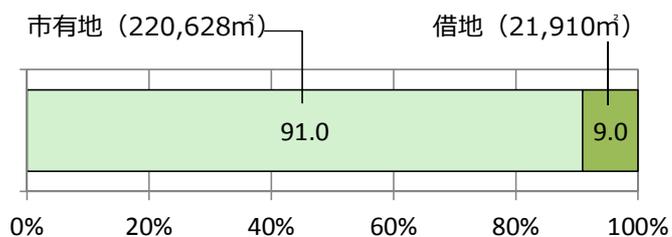
(2) 土地の状況

敷地の保有形態別では20施設のうち16施設が全て市有地,4施設が一部借地です。総敷地面積は20施設合わせて約24万3,000㎡あり,そのうち市有地の面積は約22万1,000㎡となっています。これは,市が保有する公共施設用地全体の33.7%に相当しています。

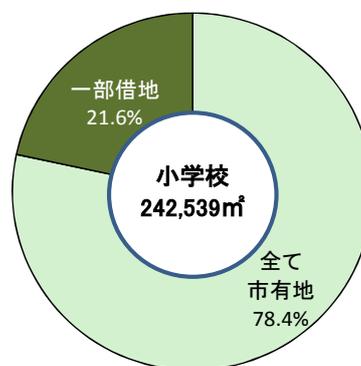
【図表 3-II-166】保有形態別の土地面積

ア 市有地/借地

(総敷地面積:242,539㎡)



イ 保有形態別



【図表 3-II-167】土地の状況に関する情報

施設名称	敷地の保有形態	敷地面積(m ²)	市有地面積(m ²)	市有地の割合(%)	【参考】主な用途地域 ()内は建ぺい率、容積率
第一小学校	全て市有地	9,430.00	9,430.00	100.0%	第一種住居地域(60%, 200%)
第二小学校	全て市有地	11,070.29	11,070.29	100.0%	第一種中高層住居専用地域(50%, 100%)
第三小学校	一部借地	14,616.59	2,954.00	20.2%	第一種低層住居専用地域(40%, 80%)
八雲台小学校	一部借地	12,813.93	4,625.00	36.5%	第一種中高層住居専用地域(50%, 100%)
富士見台小学校	全て市有地	13,184.00	13,184.00	100.0%	第一種低層住居専用地域(40%, 80%)
滝坂小学校	全て市有地	8,872.00	8,872.00	100.0%	第一種住居地域(60%, 200%) 準住居地域(60%, 200%)
深大寺小学校	一部借地	11,125.03	10,536.28	94.7%	第一種低層住居専用地域(40%, 80%)
上ノ原小学校	全て市有地	12,004.18	12,004.18	100.0%	第一種中高層住居専用地域(60%, 200%)
石原小学校	全て市有地	10,198.61	10,198.61	100.0%	第一種中高層住居専用地域(50%, 100%)
若葉小学校	全て市有地	9,350.04	9,350.04	100.0%	第一種低層住居専用地域(40%, 80%)
緑ヶ丘小学校	全て市有地	10,513.05	10,513.05	100.0%	第一種中高層住居専用地域(60%, 200%)
染地小学校	全て市有地	11,306.52	11,306.52	100.0%	第一種中高層住居専用地域(60%, 200%)
北ノ台小学校	全て市有地	13,290.00	13,290.00	100.0%	第一種低層住居専用地域(40%, 80%)
多摩川小学校	全て市有地	11,797.33	11,797.33	100.0%	第一種低層住居専用地域(40%, 80%)
杉森小学校	一部借地	13,953.93	12,484.00	89.5%	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%, 200%)
飛田給小学校	全て市有地	13,440.55	13,440.55	100.0%	第一種低層住居専用地域(40%, 80%)
柏野小学校	全て市有地	11,750.19	11,750.19	100.0%	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%, 200%)
国領小学校	全て市有地	15,905.44	15,905.44	100.0%	第一種中高層住居専用地域(60%, 200%)
布田小学校	全て市有地	14,600.19	14,600.19	100.0%	第一種中高層住居専用地域(60%, 150%)
調和小学校	全て市有地	13,316.76	13,316.76	100.0%	第一種中高層住居専用地域(60%, 200%)
合 計		242,538.63	220,628.43	91.0%	

(3) 施設・建物の状況

1) 施設量及び施設形態

小学校の建物は全て市が保有しており、総延床面積は20施設合わせて約12万7,000㎡であり、市の公共施設の総延床面積の34.9%に相当します。1施設当たりの延床面積は平均約6,330㎡となります。

20施設全てにユーフォープレイルームを設置しています。その他、8施設が学童クラブ、4施設が老人福祉施設（ふれあい給食室またはふれあい健康ルーム）と複合しています。

調和小学校はPFI事業によって学校を地域の核とした公共施設の複合化を行っており、地域開放施設として、図書館調和分館及び調和小学校プールが複合しています。なお、調和小学校プールは、学校使用時以外の日時に一般開放しています。

【図表 3-II-168】施設量及び施設形態に関する情報

施設名称	建物名称	施設専有 延床面積(㎡)	建物全体 延床面積(㎡)	保有形態	施設形態	構造	地上 階数	地下 階数
第一小学校	南校舎	5,746.00	5,746.00	市保有	単独施設	RC	4	0
	体育館	834.00	834.00	市保有	単独施設	S	2	0
	北校舎・学童クラブ・ユーフォープレイルーム(第一小)	573.00	782.00	市保有	複合施設	RC	3	0
第二小学校	南校舎	2,046.00	2,046.00	市保有	単独施設	RC	4	0
	体育館	690.00	690.00	市保有	単独施設	S	2	0
	北校舎	1,949.00	1,949.00	市保有	単独施設	RC	3	0
第三小学校	北東校舎	3,790.00	3,790.00	市保有	単独施設	RC	3	0
	体育館	658.00	658.00	市保有	単独施設	S	2	0
	西校舎	1,281.00	1,281.00	市保有	単独施設	RC	2	0
	南校舎	484.00	484.00	市保有	単独施設	S	2	0
八雲台小学校	南西校舎	1,694.00	1,694.00	市保有	単独施設	RC	3	0
	北校舎	2,926.00	2,926.00	市保有	単独施設	RC	3	0
	体育館	677.00	677.00	市保有	単独施設	S	2	0
	南東校舎	1,310.00	1,310.00	市保有	単独施設	RC	3	0
富士見台小学校	体育館	660.00	660.00	市保有	単独施設	S	2	0
	東校舎・ユーフォープレイルーム(富士見台小)	2,568.00	2,568.00	市保有	複合施設	RC	3	0
	西校舎	2,749.00	2,749.00	市保有	単独施設	RC	4	0
滝坂小学校	中央校舎・ユーフォープレイルーム(滝坂小)	1,775.00	1,775.00	市保有	複合施設	RC	3	0
	体育館	667.00	667.00	市保有	単独施設	S	2	0
	東校舎	1,083.00	1,083.00	市保有	単独施設	RC	2	0
	西校舎	2,157.00	2,157.00	市保有	単独施設	RC	3	0
深大寺小学校	北校舎	4,206.00	4,206.00	市保有	単独施設	RC	4	0
	体育館	695.00	695.00	市保有	単独施設	S	2	0
	西校舎	859.00	859.00	市保有	単独施設	RC	4	0
上ノ原小学校	東校舎	2,278.00	2,278.00	市保有	単独施設	RC	4	0
	中央校舎	2,479.00	2,479.00	市保有	単独施設	RC	4	0
	体育館	663.00	663.00	市保有	単独施設	S	2	0
	西校舎	821.00	821.00	市保有	単独施設	RC	2	0
	北校舎・ユーフォープレイルーム(上ノ原小)	390.00	390.00	市保有	複合施設	S	1	0
	西南校舎	120.00	120.00	市保有	単独施設	RC	2	0
	南校舎	856.00	856.00	市保有	単独施設	RC	3	0
石原小学校	体育館	722.00	722.00	市保有	単独施設	RC	2	0
	体育館下校舎・ユーフォープレイルーム(石原小)	854.00	854.00	市保有	複合施設	RC	1	0
	北校舎・ふれあい健康ルーム(石原)	2,124.00	2,223.00	市保有	複合施設	RC	4	0
	南校舎	2,371.00	2,371.00	市保有	単独施設	RC	4	0
若葉小学校	北校舎・ユーフォープレイルーム(若葉小)	1,556.00	1,556.00	市保有	複合施設	RC	3	0
	西北校舎	2,084.00	2,084.00	市保有	単独施設	RC	3	0
	西南校舎	1,274.00	1,274.00	市保有	単独施設	RC	3	0
	体育館	669.00	669.00	市保有	単独施設	S	2	0
緑ヶ丘小学校	校舎・ユーフォープレイルーム(緑ヶ丘小)・ふれあい給食室(緑ヶ丘)	4,375.75	4,472.00	市保有	複合施設	RC	3	0
	体育館	638.00	638.00	市保有	単独施設	S	2	0
染地小学校	校舎・ユーフォープレイルーム(染地小)・ふれあい給食室(染地)	5,244.00	5,335.00	市保有	複合施設	RC	3	0
	体育館	683.00	683.00	市保有	単独施設	S	2	0
北ノ台小学校	北校舎	3,139.00	3,139.00	市保有	単独施設	RC	3	0
	南西校舎	1,768.00	1,768.00	市保有	単独施設	RC	3	0
	体育館	677.00	677.00	市保有	単独施設	S	2	0
	南東校舎・ふれあい給食(北ノ台)	384.00	448.00	市保有	複合施設	RC	2	0
	中校舎・学童クラブ・ユーフォープレイルーム(北ノ台小)	338.00	526.00	市保有	複合施設	RC	3	0

【図表 3-II-169】施設量及び施設形態に関する情報（続き）

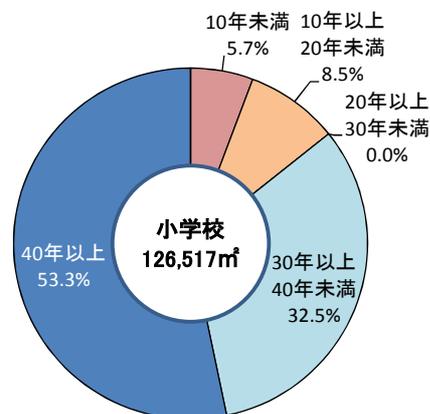
施設名称	建物名称	施設専有延床面積 (㎡)	建物全体延床面積 (㎡)	保有形態	施設形態	構造	地上階数	地下階数
多摩川小学校	西校舎・学童クラブ・ユーフォープレイルーム(多摩川小)	3,226.00	3,290.00	市保有	複合施設	RC	4	0
	体育館	644.00	644.00	市保有	単独施設	S	2	0
	東校舎	1,007.00	1,007.00	市保有	単独施設	RC	3	0
	南校舎	937.00	937.00	市保有	単独施設	RC	3	0
杉森小学校	南校舎	3,544.00	3,544.00	市保有	単独施設	RC	4	0
	北校舎・ユーフォープレイルーム(杉森小)	1,832.00	1,832.00	市保有	複合施設	RC	3	0
	体育館	1,219.00	1,219.00	市保有	単独施設	RC	2	0
飛田給小学校	南校舎	2,596.00	2,596.00	市保有	単独施設	RC	3	0
	体育館	682.00	682.00	市保有	単独施設	S	2	0
	北校舎	1,856.00	1,856.00	市保有	単独施設	RC	3	0
	南東校舎	266.00	266.00	市保有	単独施設	RC	3	0
	南西校舎・ユーフォープレイルーム(飛田給小)	353.00	353.00	市保有	複合施設	RC	3	0
柏野小学校	北校舎	3,234.00	3,234.00	市保有	単独施設	RC	3	0
	体育館	774.00	774.00	市保有	単独施設	S	2	0
	南校舎・ユーフォープレイルーム(柏野小)	1,149.00	1,149.00	市保有	複合施設	RC	3	0
	南東校舎	853.00	853.00	市保有	単独施設	RC	3	0
国領小学校	北校舎	3,086.00	3,086.00	市保有	単独施設	RC	3	0
	体育館	1,169.00	1,169.00	市保有	単独施設	S	2	0
	東校舎	2,111.00	2,111.00	市保有	単独施設	RC	3	0
布田小学校	北校舎	1,889.00	1,889.00	市保有	単独施設	RC	3	0
	体育館	1,211.00	1,211.00	市保有	単独施設	S	2	0
	中央校舎	1,400.00	1,400.00	市保有	単独施設	RC	3	0
	南校舎・ユーフォープレイルーム(布田小)	1,241.00	1,241.00	市保有	複合施設	RC	3	0
調和小学校	南校舎	2,433.00	2,433.00	市保有	単独施設	RC	3	0
	中央校舎	4,438.00	4,438.00	市保有	単独施設	RC	3	0
	北校舎・図書館調和分館	2,798.00	3,177.00	市保有	複合施設	RC	3	1
	体育館	1,135.00	1,135.00	市保有	単独施設	RC	2	0
	南西校舎・ユーフォープレイルーム(調和小)	849.00	849.00	市保有	複合施設	RC	3	0
合 計		126,516.75	127,707.00					

2) 建物性能

小学校の建物は、総延床面積の 85.8%が建設後 30 年以上経過しており、建設後 40 年以上経過している施設は延床面積で 53.3%になっています。

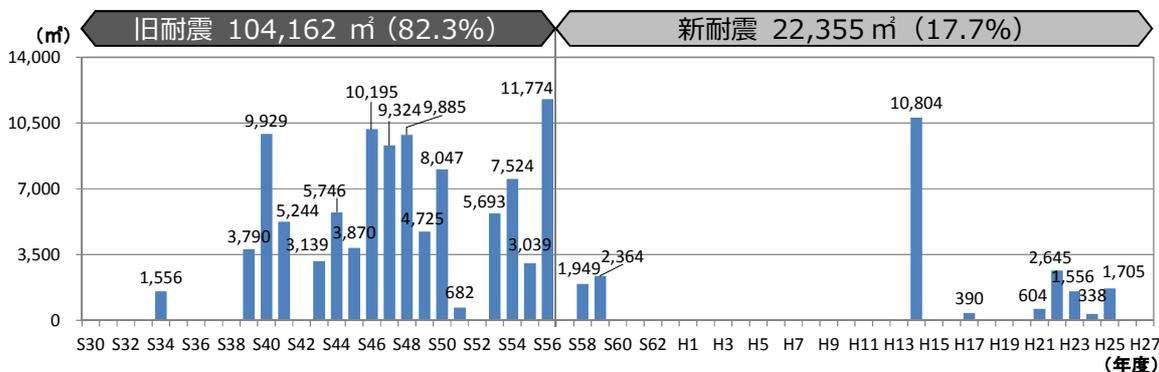
学校施設には、校舎、体育館、プール、給食調理室等があり、校舎については、児童数の増加に対応するため増築を繰り返していることから、建設年度が異なる建物で構成されています。

【図表 3-II-170】建設後経過年数の割合
(市有施設の集計)



旧耐震基準の建物は総延床面積の82.3%を占めていますが、いずれの建物も耐震診断の結果、一定の耐震性を確保しているか、耐震改修を実施済みです。

【図表 3-II-171】建設年度別延床面積（市有施設の集計）



バリアフリーについては、建設年度が新しい建物については、概ね対応しています。

【図表 3-II-172】建物性能に関する情報

(保有施設のみ) (○=対応済、△=一部対応、×=未対応、- =該当なし)

施設名称	建物名称	建設時期		耐震基準	バリアフリー対応の状況						
		建設年度	経過年数		玄関	駐車場	通路	階段	EV	WC	標示
第一小学校	南校舎	S44	45	旧耐震	○	△	△	△	-	×	×
	体育館	S46	43	旧耐震	○	△	△	-	-	×	×
	北校舎・学童クラブ・ユフォープレイルーム(第一小)	H22	4	新耐震	○	△	○	△	-	○	△
第二小学校	南校舎	S50	39	旧耐震	△	△	△	△	-	○	×
	体育館	S50	39	旧耐震	○	△	△	-	-	×	×
	北校舎	S58	31	新耐震	○	△	△	△	-	×	×
第三小学校	北東校舎	S39	50	旧耐震	○	○	△	△	-	×	×
	体育館	S46	43	旧耐震	○	○	△	-	-	△	×
	西校舎	S59	30	新耐震	○	○	△	△	-	×	×
	南校舎	H21	5	新耐震	○	○	○	△	-	○	△
八雲台小学校	南西校舎	S40	49	旧耐震	-	△	△	△	-	×	×
	北校舎	S48	41	旧耐震	○	△	△	△	-	×	×
	体育館	S48	41	旧耐震	○	△	△	-	-	△	×
	南東校舎	S53	36	旧耐震	△	△	△	△	-	×	×
富士見台小学校	体育館	S47	42	旧耐震	△	△	△	-	-	×	×
	東校舎・ユフォープレイルーム(富士見台小)	S49	40	旧耐震	△	△	△	△	-	×	×
	西校舎	S56	33	旧耐震	△	△	△	△	-	△	×
滝坂小学校	中央校舎・ユフォープレイルーム(滝坂小)	S40	49	旧耐震	△	△	△	△	-	○	×
	体育館	S46	43	旧耐震	△	△	△	-	-	×	×
	東校舎	S59	30	新耐震	-	△	△	△	-	-	×
	西校舎	S49	40	旧耐震	△	△	△	△	-	×	×
深大寺小学校	北校舎	S47	42	旧耐震	△	△	△	△	-	△	×
	体育館	S48	41	旧耐震	○	△	△	-	-	×	×
	西校舎	S50	39	旧耐震	-	△	△	△	-	-	×
上ノ原小学校	東校舎	S46	43	旧耐震	△	△	△	△	-	×	×
	中央校舎	S48	41	旧耐震	△	△	△	△	-	×	×
	体育館	S48	41	旧耐震	○	△	△	-	-	△	×
	西校舎	S55	34	旧耐震	×	△	×	△	-	×	×
	北校舎・ユフォープレイルーム(上ノ原小)	H17	9	新耐震	○	△	○	-	-	○	△
	西南校舎	H21	5	新耐震	-	△	-	-	-	-	-
	南校舎	H25	1	新耐震	○	△	○	△	-	○	△

【図表 3-II-173】建物性能に関する情報(続き)

(保有施設のみ) (○=対応済, △=一部対応, ×=未対応, -=該当なし)

施設名称	建物名称	建設時期		耐震基準	バリアフリー対応の状況						
		建設年度	経過年数		玄関	駐車場	通路	階段	EV	WC	標示
石原小学校	体育館	S46	43	旧耐震	×	△	△	-	-	×	×
	体育館下校舎・ユーフォープレイルーム(石原小)	S46	43	旧耐震	-	△	△	-	-	×	×
	北校舎・ふれあい健康ルーム(石原)	S56	33	旧耐震	○	△	△	△	-	○	×
若葉小学校	南校舎	S56	33	旧耐震	×	△	△	△	-	×	×
	北校舎・ユーフォープレイルーム(若葉小)	S34	55	旧耐震	△	△	△	△	-	×	×
	西北校舎	S40	49	旧耐震	-	△	△	△	-	×	×
	西南校舎	S47	42	旧耐震	△	△	△	△	-	×	×
緑ヶ丘小学校	体育館	S47	42	旧耐震	○	△	△	-	-	△	×
	校舎・ユーフォープレイルーム(緑ヶ丘小)・ふれあい給食室(緑ヶ丘)	S40	49	旧耐震	○	△	△	△	-	○	×
	体育館	S46	43	旧耐震	○	△	△	-	-	×	×
染地小学校	校舎・ユーフォープレイルーム(染地小)・ふれあい給食室(染地)	S41	48	旧耐震	○	△	△	△	-	○	×
	体育館	S47	42	旧耐震	○	△	△	-	-	○	△
北ノ台小学校	北校舎	S43	46	旧耐震	○	○	△	△	-	×	×
	南西校舎	S48	41	旧耐震	△	○	△	△	-	×	×
	体育館	S48	41	旧耐震	○	○	△	-	-	×	×
	南東校舎・ふれあい給食(北ノ台)	S54	35	旧耐震	○	○	△	-	-	○	×
	中校舎・学童クラブ・ユーフォープレイルーム(北ノ台小)	H24	2	新耐震	○	○	○	△	-	○	△
多摩川小学校	西校舎・学童クラブ・ユーフォープレイルーム(多摩川小)	S45	44	旧耐震	○	○	△	△	-	×	×
	体育館	S45	44	旧耐震	○	○	△	-	-	△	×
	東校舎	S55	34	旧耐震	-	○	△	△	-	×	×
	東南校舎	H23	3	新耐震	○	○	○	△	-	○	△
杉森小学校	南校舎	S46	43	旧耐震	○	△	△	△	-	○	×
	北校舎・ユーフォープレイルーム(杉森小)	S47	42	旧耐震	△	△	△	-	-	-	×
	体育館	H22	4	新耐震	○	△	○	△	-	○	△
飛田給小学校	南校舎	S50	39	旧耐震	△	○	△	△	-	○	×
	体育館	S51	38	旧耐震	○	○	△	-	-	×	×
	北校舎	S50	39	旧耐震	○	○	△	△	-	×	×
	南東校舎	H23	3	新耐震	-	○	○	-	-	-	△
	南西校舎・ユーフォープレイルーム(飛田給小)	H23	3	新耐震	○	○	○	-	-	-	△
柏野小学校	北校舎	S53	36	旧耐震	○	○	△	△	-	×	×
	体育館	S54	35	旧耐震	○	○	△	-	-	×	×
	南校舎・ユーフォープレイルーム(柏野小)	S53	36	旧耐震	○	○	△	△	-	×	×
	南東校舎	H22	4	新耐震	△	○	○	-	-	○	△
国領小学校	北校舎	S54	35	旧耐震	○	△	△	△	-	△	×
	体育館	S54	35	旧耐震	○	△	△	-	-	×	×
	東校舎	S54	35	旧耐震	○	△	△	-	-	×	×
布田小学校	北校舎	S56	33	旧耐震	△	△	△	△	-	△	×
	体育館	S55	34	旧耐震	○	△	△	-	-	×	×
	中央校舎	S56	33	旧耐震	○	△	△	△	-	△	×
	南校舎・ユーフォープレイルーム(布田小)	S56	33	旧耐震	△	△	△	-	-	×	×
	南校舎	S56	33	旧耐震	△	△	△	△	-	△	×
調和小学校	南校舎	H14	12	新耐震	○	○	○	-	-	×	△
	中央校舎	H14	12	新耐震	○	○	○	△	-	×	△
	北校舎・図書館調和分館	H14	12	新耐震	○	○	○	△	○	△	△
	体育館	H14	12	新耐震	○	○	○	△	○	○	△
	南西校舎・ユーフォープレイルーム(調和小)	H25	1	新耐震	○	○	○	△	-	○	△

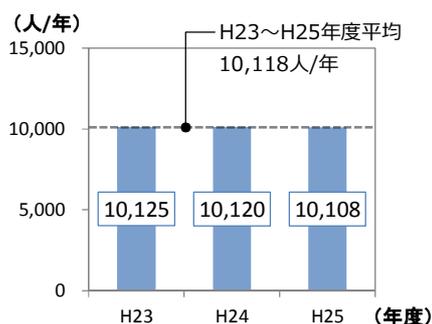
(4) 施設利用の状況

小学校の総児童数は平成23年度～平成25年度の平均で約1万100人となっており、1施設当たりの児童数は506人となっています。

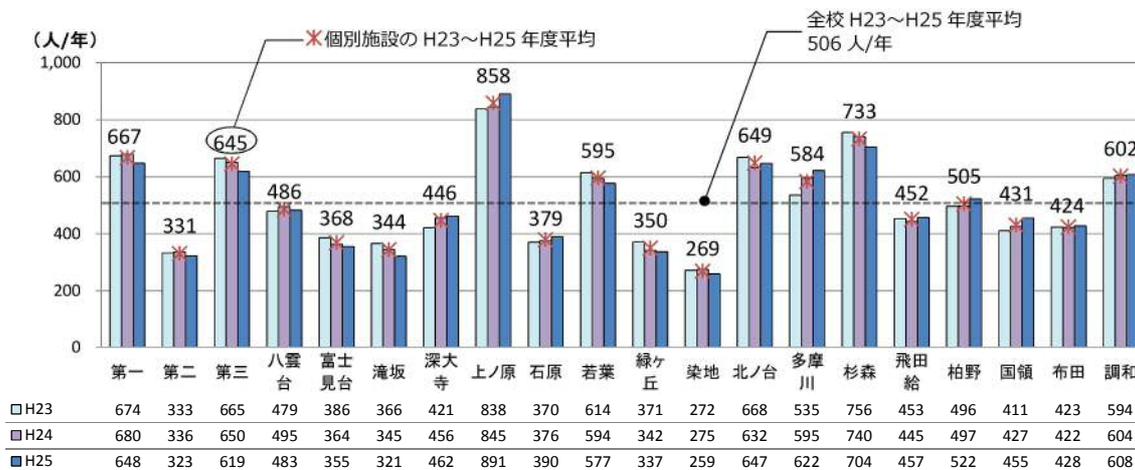
学校別の児童数を比較すると、上ノ原、杉森及び第一小学校などの規模が大きく、上ノ原小学校では最も児童数の少ない染地小学校の3.2倍の児童が在籍しています。

児童数の推移を見ると、多摩川、国領、深大寺小学校などで増加しています。

【図表 3-II-174】 小学校総児童数の推移



【図表 3-II-175】 各校の児童数の比較



(5) 管理運営状況

1) 管理運営の概要

20施設のうち19施設は市の直営です。調和小学校はPFI事業により運営しており、小学校及び図書館調和分館は市の直営、施設の維持管理及び調和小学校プールの運営はPFI事業者が行っています。

2) 施設の維持における年間コスト

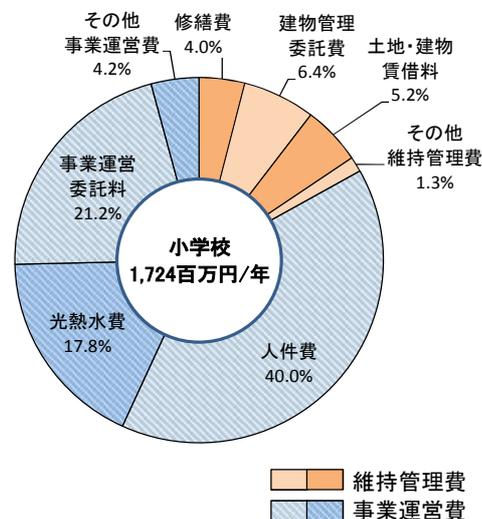
小学校全施設における年間の管理運営費（維持管理費＋事業運営費）は、平成23年度～平成25年度の平均で約17億2,000万円であり、その内訳は、人件費が40.0%（約6億8,900万円）、事業運営委託料が21.2%（約3億6,500万円）、光熱水費が17.8%（約3億700万円）です。

施設整備相当額を含むフルコストは、年間約24億2,000万円となります。

管理運営費から事業収入を差し引いた純コストは、年間約17億2,000万円です。

【図表 3-II-176】

年間の管理運営費の内訳
(平成23年度～平成25年度の平均)



【図表 3-II-177】 施設の維持における年間コストの一覧

(平成23年度～平成25年度の平均)

単位: 千円/年

施設名称	運営形態	維持管理費(a)	事業運営費(b)	管理運営費(c) =a+b	施設整備相当額/年(d)	フルコスト(e) =c+d	事業収入(f)	純コスト(g) =c-f
第一小学校	直営	10,049	69,371	79,420	39,342	118,762	0	79,420
第二小学校	直営	9,802	52,909	62,711	25,768	88,478	3	62,708
第三小学校	直営	70,257	66,478	136,735	34,172	170,906	0	136,735
八雲台小学校	直営	30,783	63,751	94,534	36,339	130,873	0	94,534
富士見台小学校	直営	10,882	53,255	64,136	32,874	97,010	5	64,131
滝坂小学校	直営	10,774	64,938	75,712	31,251	106,963	1	75,711
深大寺小学校	直営	14,325	53,355	67,680	31,680	99,360	5	67,675
上ノ原小学校	直営	11,308	77,746	89,054	41,839	130,892	5	89,049
石原小学校	直営	9,831	52,515	62,346	33,391	95,737	0	62,346
若葉小学校	直営	9,741	48,939	58,681	30,707	89,387	2	58,679
緑ヶ丘小学校	直営	8,699	59,002	67,702	27,576	95,277	0	67,702
染地小学校	直営	11,079	43,047	54,126	32,599	86,724	0	54,126
北ノ台小学校	直営	10,382	67,709	78,091	34,683	112,774	0	78,091
多摩川小学校	直営	10,152	52,932	63,085	31,977	95,062	49	63,036
杉森小学校	直営	18,790	75,937	94,727	36,273	130,999	0	94,727
飛田給小学校	直営	10,113	52,174	62,287	31,642	93,928	3	62,284
柏野小学校	直営	8,720	52,679	61,399	33,055	94,454	12	61,387
国領小学校	直営	9,379	51,543	60,923	35,013	95,936	128	60,795
布田小学校	直営	10,896	61,161	72,057	31,576	103,632	0	72,057
調和小学校	その他	5,076	313,933	319,008	64,092	383,100	35	318,973
合計		291,038	1,433,374	1,724,412	695,842	2,420,254	248	1,724,164

3) 単位当たりコスト

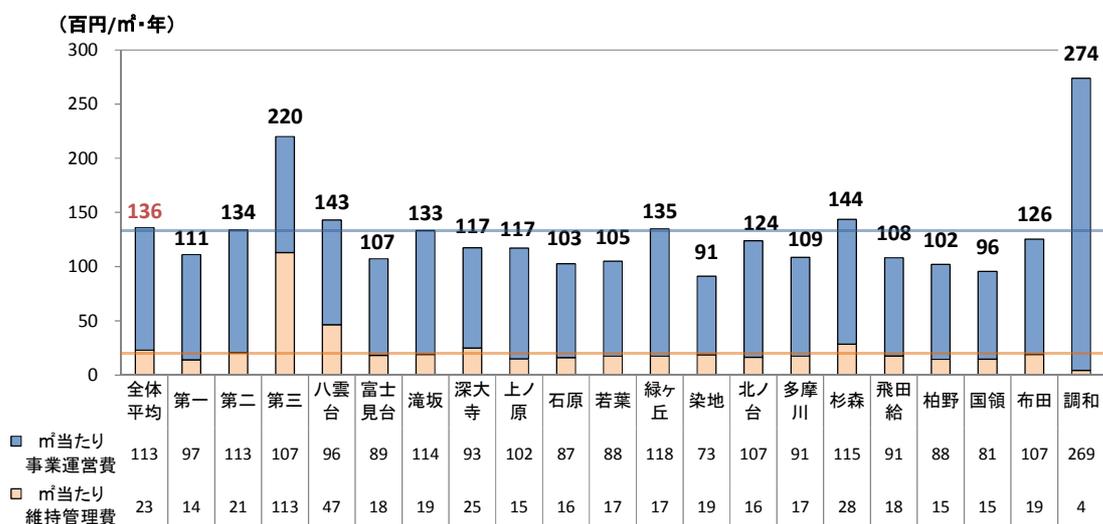
① 1㎡当たりの年間管理運営費

小学校の年間の管理運営費を1㎡あたりに換算すると、全施設の平均で維持管理費が約2,300円/㎡、事業運営費が約1万1,300円/㎡、合わせて約1万3,600円/㎡となります。

1㎡当たり管理運営費を施設別で比較すると、維持管理費では、第三小学校が突出していますが、これは、民間からの借地に施設を設置していることによる地代が発生していることが主な要因となっています。事業運営費では調和小学校が突出していますが、これは、PFI事業者地域開放施設の運営を委託していることによる事業運営委託料が発生していることが主な要因となっています。

【図表 3-II-178】 1㎡当たりの年間管理運営費の学校別比較

(平成23年度～平成25年度の平均)



② 市民1人当たりが負担する年間純コスト

小学校の維持における年間純コストを市民1人あたりに換算すると、全施設の合計で約7,690円/人、1施設当たりの平均で384円/人になります。

【図表 3-II-179】 市民1人当たりが負担する年間純コストの学校別比較

(平成23年度～平成25年度の平均)



(6) 今後見込まれる改修・更新費の試算

小学校全施設の改修・更新（建替え）における将来経費を【図表 3- I -24】（35 ページ）の計算方法で形式的に試算した場合、改修費・更新費が集中するのは今後の30年間であり、約215億円の改修費及び約358億円の更新費の発生が見込まれます。

【図表 3- II -180】 改修・更新経費の試算

金額の単位：百万円

	改修費	更新費	合 計	
			発生額	割合
1～10年目	18,441	1,764	20,205	25.8%
11～20年目	1,837	20,479	22,315	28.4%
21～30年目	1,230	13,554	14,784	18.8%
31～40年目	265	0	265	0.3%
41～50年目	4,734	3,565	8,299	10.6%
51～60年目	10,191	2,389	12,579	16.0%
総計	36,697	41,751	78,448	100.0%

(7) 小学校における課題認識**1) 施設の性能・機能の視点からの課題**

小学校は施設規模が大きく、全20施設のうち14施設が建設後40年以上経過している建物を有しています。児童の学校生活の安全・安心を最優先とした計画的な維持・保全を行う必要があります。

2) 施設の費用・収入の視点からの課題

敷地の一部が借地となっていることから、毎年一定の賃借料が発生しています。

3) 施設の配置の視点からの課題

今後の学校施設の在り方に対して、将来的な人口・社会動向を勘案した検討を進めていく必要があります。

小学校の敷地は各地域において市民がアクセスしやすい立地にあることから、施設の更新等の機会には、中学校の状況も踏まえながら、地域コミュニティの拠点形成などに資する施設の多機能化を検討することも求められます。