

(仮称) 調布市公共施設見直し方針 (素案)

平成 30 年 12 月

調布市

## 目 次

第1章 公共施設見直しの基本的な考え方	1
第1節 (仮称) 公共施設見直し方針の位置付け	1
(1) これまでの公共施設マネジメントの取組	1
(2) (仮称) 公共施設見直し方針の策定	2
(3) (仮称) 公共施設マネジメント計画策定に向けた取組	3
第2節 公共施設マネジメントの必要性	4
(1) 公共施設における課題	4
(2) 総合管理計画における目的と目標	6
(3) 総合管理計画における基本方針	7
第3節 機能見直しの前提	8
本書における用語の定義	8
第4節 (仮称) 公共施設見直し方針の対象とする施設分類等	9
第5節 (仮称) 公共施設見直し方針の目的と概要	10
(1) (仮称) 公共施設見直し方針の目的	10
(2) (仮称) 公共施設見直し方針の概要	10
第6節 機能見直しの基本的な考え方	11
(1) 市民サービス・機能の整理	12
(2) 機能見直しの視点に基づく整理	12
(3) 公共施設マネジメントの取組時期に関する検討	15
(4) 施設分類ごとの見直しの方向性 (検討の視点)	16
第2章 公共施設見直しの手法	17
第3章 建築物の長寿命化に関する考え方	22
第4章 公共施設の適正配置に関する考え方	24
第5章 まちづくりと連動した土地利用の見直し検討の考え方	26
第6章 施設分類ごとの見直しの方向性 (検討の視点)	27
第1節 事務所施設	29
第2節 その他事務所施設	34
第3節 児童福祉施設	35
第4節 老人福祉施設	44
第5節 社会福祉施設	50
第6節 コミュニティ施設	58
第7節 市営住宅	60
第8節 小学校	61
第9節 中学校	63
第10節 文化施設	64
第11節 社会教育施設	67
第12節 体育施設	77
第13節 防災施設	83
第14節 交通安全施設	86
第15節 その他の施設	89
第7章 公共施設の集約・複合化・官民連携のモデル事業の検討イメージ	96

# 第1章 公共施設見直しの基本的な考え方

## 第1節（仮称）公共施設見直し方針の位置付け

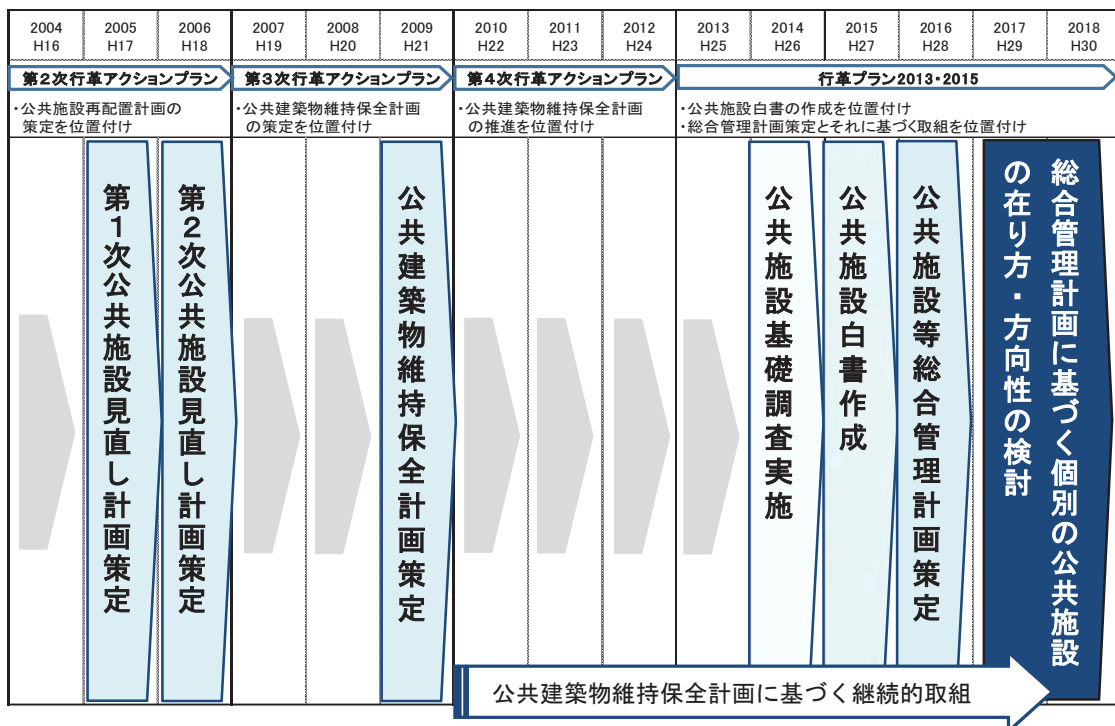
### (1) これまでの公共施設マネジメントの取組

調布市（以下「市」という。）では、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性を位置付けた、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。また、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を策定し、平成22年度以降、現在に至るまで、継続して計画的な維持保全に取り組んでいます。

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、また、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。平成30年度は、総合管理計画で示した「最適化に向けた適正な配置と総量の抑制」などの基本方針に基づき、組織横断的な連携の下、個別施設の今後の在り方、方向性の検討に取り組んでいます。

【図表1】 これまでの公共施設マネジメントの取組



(2) (仮称) 公共施設見直し方針の策定

国が策定したインフラ長寿命化基本計画（平成25年11月策定）において、地方自治体は、2020（平成32）年度頃までに個別施設ごとの長寿命化計画として、個別施設計画を策定することが求められています。

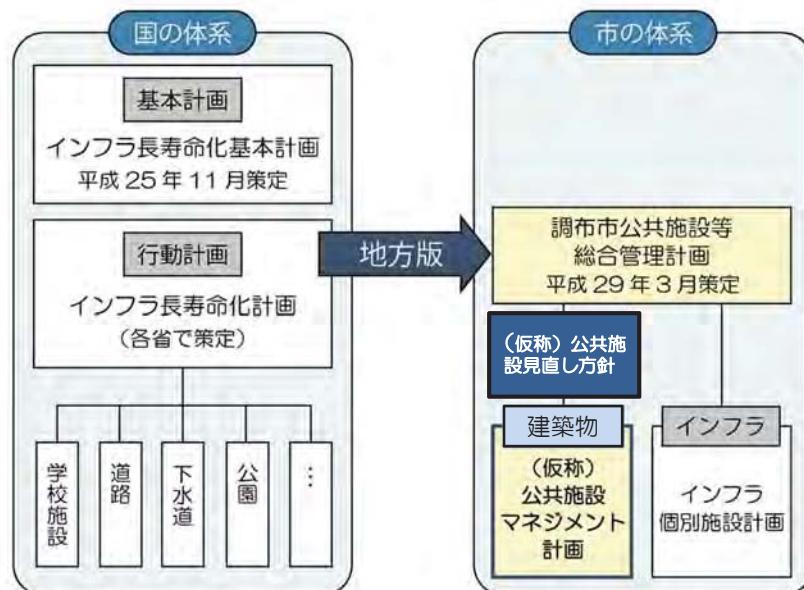
市では、質の高い市民サービスを将来にわたり提供できる「持続可能な市政経営」の確立を目指して、公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な考え方を示す総合管理計画を平成28年度に策定しました。その基本方針として、最適化に向けた適正な配置と総量の抑制のほか、適切な維持管理・運営の推進、民間活力等の活用を位置付け、長期的な視点による公共施設マネジメントを推進することとしています。この基本方針等に基づき、個別施設の今後の在り方、方向性の検討を行いながら、2020（平成32）年度において、国から策定を求められている個別施設計画に相当する（仮称）公共施設マネジメント計画を策定することとしています。

平成30年度においては、（仮称）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種類ごと、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性や検討の視点などを示す（仮称）公共施設見直し方針を策定することとしています。

（仮称）公共施設見直し方針の策定に当たっては、施設所管課との複数回の意見交換をはじめ、副市長と各部長等で構成する公共施設等マネジメント推進検討会議などを活用する中で組織横断的な連携を図りつつ、全庁的な検討を行っています。

また、後期基本計画及び次期行革プランの策定と併行、連携しながら、タウンミーティング（ちょうふ未来会議）の開催やパブリック・コメント手続の実施のほか、市内で開催されるイベントなどに「公共施設みなおし隊」として参加しての情報提供やアンケート調査などに取り組むなど、適時適切な情報提供や御意見を伺う中で（仮称）公共施設見直し方針の策定に取り組むこととしています。

【図表2】（仮称）公共施設見直し方針の位置付け



(3) (仮称) 公共施設マネジメント計画策定に向けた取組

市では、(仮称) 公共施設マネジメント計画の策定に向けて、総合管理計画の基本方針として示した「最適化に向けた適正な配置と総量の抑制」等の観点から、公共施設の分類ごと、今後の見直しの方向性や検討の視点などを示す(仮称) 公共施設見直し方針を平成30年度に策定することとしています。

公共建築物維持保全計画については、次期基本計画の策定に向けて、平成30年度において、劣化度調査や耐久性調査の結果等を踏まえたシミュレーションシートの時点修正を行うとともに、その後は2020(平成32)年度に策定予定の(仮称) 公共施設マネジメント計画に統合していく予定です。

また、平成30年度中の策定に向けて、現在検討を進めている学校施設整備方針に基づく、今後における学校施設の維持保全や集約・複合化などの具体的な取組については、他の公共施設と同様、組織横断的な連携の下、総合管理計画の基本方針等に基づく多角的な検討を行い、(仮称) 公共施設マネジメント計画の中で定めていくこととしています。

【図表3】(仮称) 公共施設マネジメント計画の策定に向けた取組

年次	2017 H29	2018 H30	2019 H31	2020 (H32)	2021 (H33)	2022 (H34)	2023~ (H35)~	2027~ (H39)~	2031~ (H43)~	2035~ (H47)~	2039~ (H51)~	2043~ (H55)~				
基本構想	基本構想(現行)						基本構想(6期)		基本構想(7期)		基本構想(8期)					
基本計画	基本計画(前期)		基本計画(後期)				基本計画(前期)	基本計画(後期)	基本計画(前期)	基本計画(後期)	基本計画(前期)	基本計画(後期)				
総合管理計画	公共施設等総合管理計画(計画期間30年間2017(H29)~2046(H58))															
機能・サービス 検討	基本的な 考え方の 整理		(仮称) 公共施設 見直し方針策定		<b>(仮称) 公共施設マネジメント計画</b> ○国が策定したインフラ長寿命化基本計画において地方自治体は2020(平成32)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)の策定が求められている。 【個別施設計画において記載が求められる事項】 ①対象施設 ②計画期間 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 <b>(1) 計画期間</b> ○計画期間は26年間(2021~2046) ※2020年度策定予定 ○計画期間を基本構想ごと3期に分割、I期は10年間、II期及びIII期は8年間 ○基本構想期間ごと今後の方向性を策定 <b>(2) 個別施設ごとの今後の方向性</b> ○個別施設ごと ①当面維持 ②改善 ③移転 ④縮小 ⑤廃止 ⑥継続して検討 ⇒6つのうちいずれか、もしくは複数を経後の方向性として定める <b>(3) 今後の方向性に基づく具体的な取組内容</b> ○I期からIII期までの各期(8~10年)ごと、今後の方向性に基づく具体的な取組内容を定める(更新、大規模改修、維持保全、除却など) ※具体的な取組は基本計画に位置付けることで実効性を担保											
施設・設備 検討	劣化度調査		耐久性調査													
公共建築物 維持保全計画	シミュレーション シート時点修正															
学校施設整備 の在り方検討	耐久性調査		学校施設整備 方針策定													

※学校施設の維持保全・複合化等の具体的な取組も(仮称) 公共施設マネジメント計画で定めます。



## 第2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、更新等に関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、

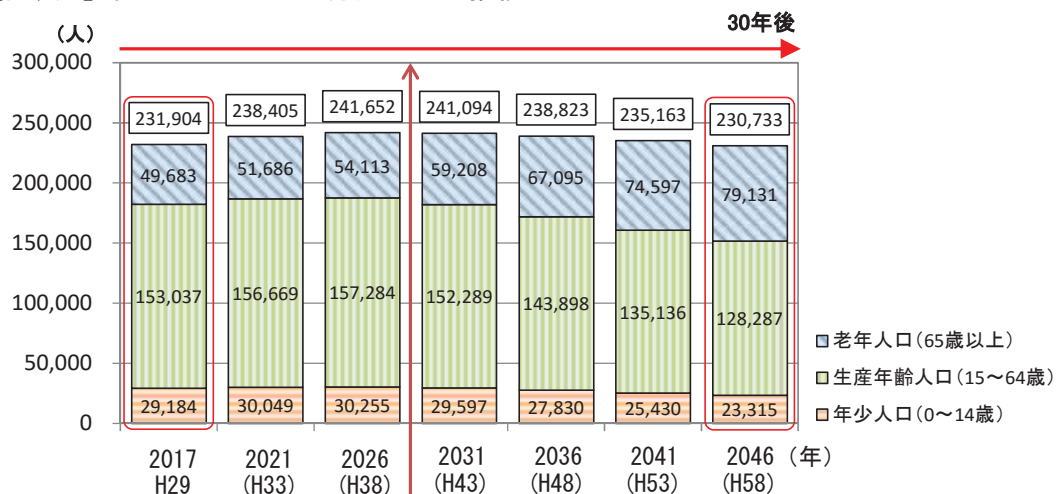
- ① 総人口や年代別人口の将来見通し（30年後の人口構造の変化）
- ② 公共施設の老朽化
- ③ 公共施設の管理運営・改修・更新費の縮減、負担の平準化

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(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4】総人口と人口3区分別人口の推移



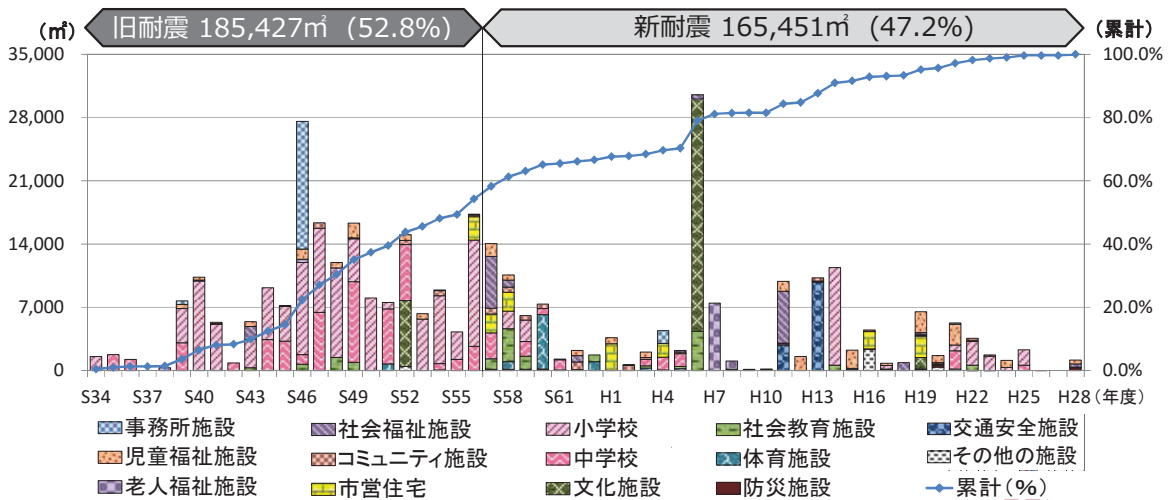
出典:「調布市の将来人口推計」(平成30年3月)  
平成29年は実績値,2021年(平成33年)以降は推計値  
[基本推計]

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、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6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する必要があるとされているため、今後30年間の計画期間において、延床面積では全体の約6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5】建設年度別施設分類(中分類)別延床面積(市有面積)

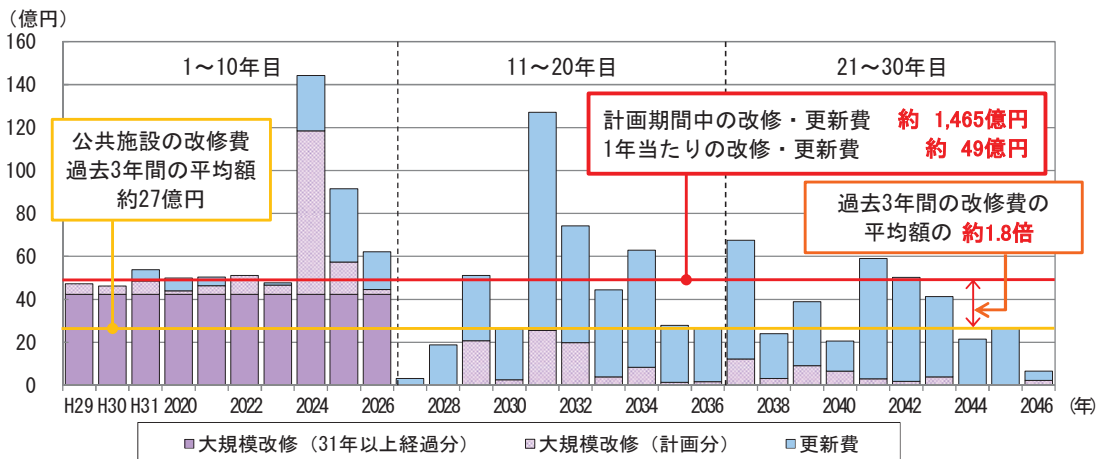


出典:「調布市公共施設等総合管理計画」(平成29年3月)

③ 公共施設の管理運営・改修・更新費の縮減, 負担の平準化

公共施設について、平成29年度以降の30年間における改修・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年間にお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、平成28年度で年間約150億円となっています。

【図表6】計画期間中に発生が見込まれる改修・更新費の推計



出典:「調布市公共施設等総合管理計画」(平成29年3月)

《ポイント》公共施設に係る費用の推計値と実績額の比較

管理運営費には平成28年度に相当する額、改修費には平成25年度から平成27年度まで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30年間で管理運営費と改修・更新費として、全体で約5,970億円が必要になると推計しています。

(管理運営費約150億円+改修・更新費約49億円) × 30年 = 約5,970億円 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177億円となるため、今後30年間、現在の規模で支出した場合、約5,070億円となります。

(管理運営費約150億円+改修費約27億円) × 30年 = 約5,310億円 B

A 約5,970億円と B 約5,310億円の差額約660億円が、今後30年間を通じた財源不足額として想定されます。

(2) 総合管理計画における目的と目標

目的

これまで述べてきたように、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、市では、質の高い市民サービスを将来にわたり提供できる「持続可能な市政経営」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むこととしています。

公共施設マネジメントの推進に当たっては、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むこと、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30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ています。

目標

全国的に人口が減少している中で、平成30年3月に公表している「調布市の将来人口推計（基本推計）」では、市の人口のピークは2028（平成40）年頃になるものと見込んでおり、それまでの間、人口は増加傾向で推移するものと想定しています。

そのため、人口増加に応じて施設の需要も増加するものと想定しており、計画期間（30年間）の当面は、「公共施設の全体数や床面積、管理運営・改修費の抑制」に取り組むこととしています。



### (3) 総合管理計画における基本方針

総合管理計画では、計画期間（30年間）の当面の目標として、「公共施設の全体数や床面積、管理運営・改修費の抑制」に取り組むことを定めており、目標達成に向けて3つの基本方針を掲げています。

今後は、これらの基本方針に基づき、持続可能な市政経営の確立に資する公共施設マネジメントを推進していくこととしています。

#### 基本方針1 最適化に向けた適正な配置と総量の抑制

公共施設では様々な市民サービスを提供していますが、必ずしも専用の施設がないと市民サービスの提供ができないわけではありません。「市民サービス＝施設」の考え方から脱却し、機能維持を図りながら、公共施設の最適化に向けた適正な配置と総量の抑制に必要な方策を検討し、取り組んでいきます。

##### 【実施方針】

- ①市民サービス提供の在り方の検討 ②集約・複合化、多機能化の検討 ③市民サービス機能の再編の検討 ④多目的施設の検討 ⑤目標値設定を見据えた適正な施設保有量の検討

#### 基本方針2 適切な維持管理・運営の推進

公共建築物については、公共建築物維持保全計画の4つの基本方針である「安全かつ良好な機能の維持」、「安定的かつ継続的に使用するための長寿命化」、「維持保全に係るコストの最適化」、「外部に与える環境負荷の低減」を基本として維持保全に取り組んでいます。計画策定後の社会状況等の変化や新しい視点を踏まえながら、更に取り組を推進していきます。

##### 【実施方針】

- ①長寿命化によるライフサイクルコストの縮減 ②計画的で適切な維持管理の推進 ③財政負担の縮減、平準化 ④利用者負担の適正化の検討 ⑤施設管理の一元化の検討 ⑥アウトソーシングの活用 ⑦公共施設の安定的な運営 ⑧防災機能の強化 ⑨その他（建設コストの縮減、環境負荷の低減等）

#### 基本方針3 民間活力等の活用

行政と民間事業者等との役割分担の下、市民サービスが適切に提供されることに留意しつつ、費用対効果などを総合的に考慮したうえで、民間でできることは民間に委ねるといった考えの下、民間活力等の活用を検討し、取組を進めていきます。

また、限られた財源の中で、質の高い市民サービスを持続的に提供していくには、多様な主体との連携による取組が効果的・効率的であることから、行政外部の視点からの意見も参考にしながら、財源確保の観点も含め、国や東京都、教育機関、民間企業等との連携を図る中で効率的な事業手法の導入を検討し、取組を進めていきます。

##### 【実施方針】

- ①PPP（官民連携）、PFIの推進 ②他の行政主体等との連携 ③公有財産の有効活用の推進

### 第3節 機能見直しの前提

公共施設には、一つの建築物（ハコ）に一つの施設を設置しているものもあれば、複数の施設を設置しているものもあります。一方で、学校施設など、一つの施設の中に校舎や体育館など複数の建築物を設置しているものもあります。このように公共施設は、必ずしも「施設数」＝「建築物数」とは限りません。

また、施設の機能は行政目的を達成するためのサービス提供を行う仕組みであり、一つの施設に一つだけとは限らず、複数の機能がある場合もあります。

これらのことから、機能の見直しに当たっては、「建築物」、「施設」及び施設の「機能」を整理しながら検討を進める必要があるため、以下の事項を前提として検討を進めます。

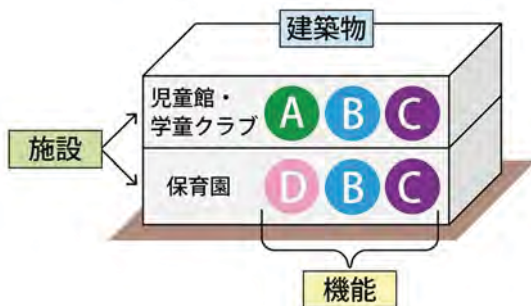
#### 本書における用語の定義

用語	定義
建築物	建築基準法で規定する建物
施設	行政目的を達成するための場所
機能	行政目的を達成するための仕組み・役割（人，モノのはたらき）

【図表7】建築物、施設、機能が複合的に組み合わされている公共施設の例

#### 例1）一棟の建築物に複数の施設を配置している場合（複合施設）

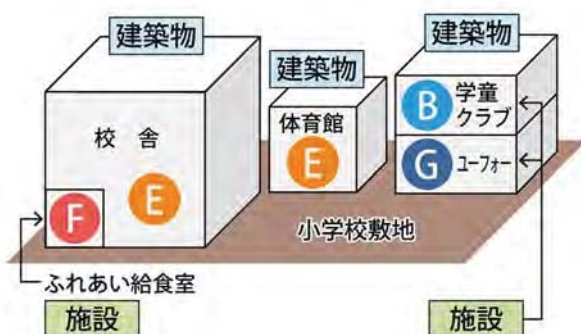
建築物 > 施設 > 機能



建築物	施設	機能
複合建築物	児童館・学童クラブ	A 健全育成機能（児童館） B 保育機能（学童クラブ） C 交流機能（子育てひろば）
	保育園	D 相談機能（育児相談） E 保育機能（保育） C 交流機能（地域交流）

#### 例2）小学校敷地に複数の施設・建築物を配置している場合

施設 > 建築物 > 機能



施設	建築物	機能
小学校	校舎	E 学校教育機能（小学校）
	体育館	
ふれあい給食室	校舎	F 健康づくり機能（ふれあい給食室）
学童クラブ	複合建築物	B 保育機能（学童クラブ）
ユーフォー		G 居場所機能（ユーフォー）

## 第4節（仮称）公共施設見直し方針の対象とする施設分類等

（仮称）公共施設見直し方針において対象とする施設分類等は、平成30年4月1日時点で、施設分類数は78分類、施設数は302施設、建築物の棟数は363棟となっています。

【図表8】（仮称）公共施設見直し方針の対象とする施設分類

平成30年4月1日時点

大分類	中分類	中分類に含まれる施設分類	施設分類数	参 考		
				施設数	※ 建築物棟数	
事務所施設	事務所施設	市役所庁舎、ごみ対策課事務所、歴史資料整理室、神代出張所、クリーンセンター、教育会館	6分類	6施設	10施設	10棟
	その他事務所施設	庁舎外庁用駐車場	1分類	4施設		0棟
福祉施設	児童福祉施設	保育園、児童館・学童クラブ、小学校併設型学童クラブ、単独設置型学童クラブ、青少年ステーション(CAPS)、子ども発達センター、子ども家庭支援センターすこやか、共同実施型家庭的保育施設(ちはぐ・仙川)	8分類	53施設	79施設	55棟
	老人福祉施設	ちょうふの里、国領高齢者在宅サービスセンター、入間町地域密着型認知症サービス、シルバーピア、老人憩の家、ふれあい給食室	6分類	12施設		13棟
	社会福祉施設	総合福祉センター、知的障害者援護施設、デイセンターまなびや、希望の家、障害福祉サービス施設、障害者地域生活・就労支援センターちょうふだぞう、知的障害者援護施設すまいる分室、知的障害者グループホーム、こころの健康支援センター、健康活動ひろば、医療ステーション、シルバー総合センター	12分類	14施設		15棟
コミュニティ施設	コミュニティ施設	地域福祉センター、ふれあいの家	2分類	28施設		28棟
市営住宅	市営住宅	市営住宅	1分類	7施設		24棟
文化・教育施設	小学校	小学校	1分類	20施設	102施設	78棟
	中学校	中学校	1分類	8施設		40棟
	文化施設	文化会館たづくり、グリーンホール、せんがわ劇場	3分類	3施設		3棟
	社会教育施設	郷土博物館、郷土博物館分室、文化財資料室、深大寺水車館、博物館収蔵資料保管庫、武者小路実篤記念館、公民館、中央図書館、図書館分館等、ユーフォープレイルーム、青少年交流館、八ヶ岳少年自然の家、多摩川自然情報館、佐須農の家	14分類	45施設		46棟
	体育施設	総合体育館、総合体育館第2駐車場、西調布体育館、市民大町スポーツ施設、市民プール、屋外運動施設、学校の体育施設(学校使用時以外の一般使用)	7分類	26施設		13棟
その他	防災施設	消防団機械器具置場、被災者一時宿泊施設大型備蓄倉庫、防災備蓄倉庫、災害対策用資材倉庫	4分類	20施設	76施設	20棟
	交通安全施設	自転車等駐車場、自転車等保管所、子ども交通教室、国領駅南口市営駐車場	4分類	46施設		8棟
	その他の施設	市民プラザあくろす(貸館)、市民プラザあくろす男女共同参画推進センター、市民プラザあくろす産業労働支援センター、市民プラザあくろす市民活動支援センター、第七中学校不登校特例校分教室「はしうち教室」・適応指導教室「太陽の子」、仙川中継ポンプ場、利再来留(リサイクル)館、資材倉庫	8分類	10施設		10棟
計			78分類	302施設		363棟

※建築物棟数については、複合施設を勘案しない延べ数としています。

※対象とする建築物は延床面積が概ね50㎡以上を対象としています。

## 第5節（仮称）公共施設見直し方針の目的と概要

### （1）（仮称）公共施設見直し方針の目的

2020（平成32）年度に予定している個別施設の在り方・方向性を示す「（仮称）公共施設マネジメント計画」の策定に向けて、総合管理計画の基本方針に基づき、公共施設見直しの方向性や検討の視点など、基本的な考え方を整理することを目的としています。

### （2）（仮称）公共施設見直し方針の概要

（仮称）公共施設マネジメント計画の策定に向けて、総合管理計画の基本方針に基づき、保育園・図書館・地域福祉センターなどの公共施設の分類ごと、施設機能や提供するサービスの把握・整理を行うほか、施設機能見直しの視点による検討や、公共施設マネジメントの取組時期の検討などを踏まえて、今後の見直しの方向性や検討の視点のほか、長寿命化や適正配置の考え方などを整理しています。

#### 【（仮称）公共施設見直し方針で定める主な内容と該当頁】

第1章	公共施設見直しの基本的な考え方	
第6節	機能見直しの基本的な考え方.....	11
	（1）市民サービス・機能の整理.....	12
	（2）機能見直しの視点に基づく整理.....	12
	（3）公共施設マネジメントの取組時期に関する検討.....	15
	（4）施設分類ごとの見直しの方向性（検討の視点）.....	16
第2章	公共施設見直しの手法.....	17
第3章	建築物の長寿命化に関する考え方.....	22
第4章	公共施設の適正配置に関する考え方.....	24
第5章	まちづくりと連動した土地利用の見直し検討の考え方.....	26
第6章	施設分類ごとの見直しの方向性（検討の視点）.....	27
	施設分類一覧.....	28
	市庁舎 29, 神代出張所 31, 保育園 35, 児童館・学童クラブ 36, 老人憩の家 48, 総合福祉センター50, 地域福祉センター58, ふれあいの家 59, 市営住宅 60, 小学校 61, 中学校 63, 文化会館たづくり 64, グリーンホール 65, 郷土博物館 67, 公民館 71, 中央図書館 72, 図書館分館 73, 総合体育館 77, 屋外運動施設（市民プール含む） 80 など	
第7章	公共施設の集約・複合化・官民連携のモデル事業の 検討イメージ.....	96

## 第6節 機能見直しの基本的な考え方

市では、今後における個別の公共施設の在り方、方向性を示す（仮称）公共施設マネジメント計画の策定に向けて、総合管理計画の基本方針として定める「最適化に向けた適正な配置と総量の抑制」等の観点から公共施設機能の見直しを検討し、その内容を【図表9】見直しの方向性検討シート」として整理します。

【図表9】見直しの方向性検討シート(例)

施設名称		所在地		建設年度					
市役所庁舎		小島町2丁目35番地1		1971					
市民サービス・機能	設置目的 根拠	○地方自治法 「事務所の設置又は変更」 第4条 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。 2 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当っては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。 ○調布市の事務所の位置条例 地方自治法（昭和22年法律第67号）第4条第1項の規定により、調布市役所の位置を次のとおり定める。 東京都調布市小島町2丁目35番地1							
	提供サービス	「戸籍・住民票・印鑑登録」「健康保険・年金」「税金」「ごみ・リサイクル」「交通・駐輪場」「住まい」「下水道・ライフライン」「消費・生活」「地域活動・市民活動」「人権・平和」等							
機能の整理	機能	市民サービス提供の視点 ○：高 △：中	民間活力活用の視点 ○：高 △：中	ICT等活用の視点 ○：高 △：中	市全体で見た市民ニーズの傾向				
		行政関与の必要性	行政等が主体である必要性		過去 ～2012	現在 2013～22	将来(中期) 2023～30	将来(長期) 2031～	
		事務所機能	○	○	○	↗	↗	→	↘
		窓口機能	○	○	○	↗	→	→	↘
		相談機能	○	○	○	↗	↗	↗	→
議会機能	○	○	△	○	→	→	→		
防災機能	○	○	△	△	→	→	→		
取組時期	取組時期	防災上の位置付け	市民生活への影響	計画上の位置付け	緊急性・適時性	市民意識(優先取組施設)	市民意識(利用状況)		
	Ⅱ期以降	◎	◎	◎	◎	◎	◎		
見直しの方向性	<現市庁舎について> ・来庁者の安全性・利便性の確保のほか、庁舎機能を維持した中での免震改修工事を着実に推進する。【方針②】 ・今後30年程度の使用を前提とした計画的な維持保全について、次期行革プランに位置付けたいうえで検討、推進する。【方針②】 <将来的な市庁舎の更新検討> ・更新後に必要とされる面積規模を確保できる場所としては、現状では現敷地が最有力地となることを踏まえ、将来的な市庁舎更新に向けて、現敷地における効率的な建替方法などの検討に取り組む。【方針①】 ・財源確保方策としての新たな基金の設置に向け、必要な機能や整備手法など、次期行革プランに位置付けたいうえで検討に取り組む。【方針①②】								
	①当面維持 ②改善 ③移転	I期	II期	III期					
	④縮小 ⑤廃止 ⑥継続して検討	①	①	①					

### 市民サービス・機能の整理

施設分類ごと、設置目的や現状で提供している市民サービスやサービスを提供するための施設機能を把握、整理（12頁参照）

### 機能見直しの視点に基づく整理

施設分類ごと、公共施設の持つ機能を38に分類し、  
 ①市民サービス提供の視点  
 ②民間活力の活用の視点  
 ③ICT等活用の視点  
 ④市民ニーズの視点  
 の4つの機能見直しの視点による整理（12-14頁参照）

### 公共施設マネジメントの取組時期

施設分類ごと、  
 ・防災上の位置付け  
 ・市民生活への影響  
 ・基本計画上の位置付け・関連等  
 ・緊急性・適時性  
 ・市民意識（優先取組施設・利用状況）  
 の6つの検討項目を踏まえ、施設分類ごとの公共施設マネジメントの取組時期を総合的に検討（15頁参照）

### 施設分類ごとの見直しの方向性(検討の視点)

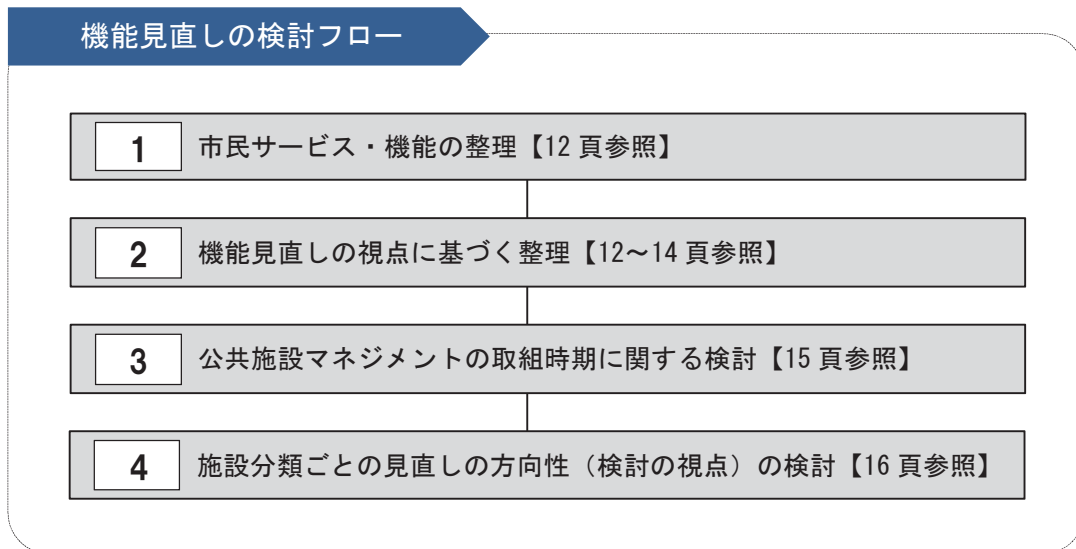
機能見直しの視点に基づく整理や取組時期の検討を踏まえて、（仮称）公共施設マネジメント計画における26年間の計画期間での取組について検討します。計画期間における取組検討に基づき、I期からIII期までの期ごとに、「①当面維持」「②改善」「③移転」「④縮小」「⑤廃止」「⑥継続して検討」のうちいずれか、もしくは複数を今後の見直しの方向性・検討の視点として検討します。（16頁参照）

方向性	具体的な方向性(例)
①当面維持	適切な部位改修を実施しつつ長寿命化
②改善	改築もしくは、改修を実施したうえで長寿命化
③移転	集約・複合化による機能移転
④縮小	サービス需要の低下などに伴う機能縮小
⑤廃止	集約・複合化による機能廃止
⑥継続して検討	適切な部位改修を実施しつつ今後の方向性を検討

※見直しの方向性・検討の視点が総合管理計画の基本方針の1から3までのどれに該当するのかについて【方針①】【方針②】【方針③】で記載しています。



公共施設機能の見直しを検討する際には、次の「機能見直しの検討フロー」に基づき、「市民サービス・機能の整理」をはじめ、「機能見直しの視点に基づく整理」、「公共施設マネジメントの取組時期に関する検討」、「施設分類ごとの見直しの方向性（検討の視点）の検討」に取り組むこととしています。



### (1) 市民サービス・機能の整理

公共施設の機能見直しの検討に当たっては、それぞれの施設（分類）が有する機能や提供するサービスを把握する必要があります。そのため、対象とする施設分類について、設置目的や現状で提供している市民サービスのほか、サービスを提供するための機能を把握し、整理します。

### (2) 機能見直しの視点に基づく整理

機能見直しの検討に当たっては、総合管理計画の基本方針として定める「最適化に向けた総量の抑制や適正な配置」などの観点から、公共施設の持つ機能を38に分類し、以下の4つの機能見直しの視点による整理を行います。（14頁「【図表12】施設機能ごとの見直しの視点による考え方」参照）

#### 【機能見直しの視点】

##### ① 市民サービス提供の視点

市民サービス・機能の整理を踏まえ、行政がサービスを提供する必要性について検討します。次頁の【図表10】では、「行政が関与する必要性」、「行政等が主体である必要性」に関する考え方について例示しています。

【図表 10】 市民サービス提供の視点の考え方(例示)

検討の視点	区分	市民サービス提供の視点の考え方(例示)	主なサービス等
行政が関与する必要性	○ 高	・法令等で行政の関与が義務付けられているもの ・公益性・公平性等の観点から行政の関与が求められるもの	・行政事務 ・義務教育 ・防災 など
	△ 中	・行政が関与しなくとも、市民サービスの適切な提供が民間により行われているもの、もしくは民間により行うことができるもの	・介護 ・スポーツ ・駐輪場 など
行政等が主体である必要性	○ 高	・法令等で行政による直接的な実施が義務付けられているもの ・公益性・公平性等の観点から行政による直接の実施が求められるもの	・行政事務 ・義務教育 ・ごみ処理 ・防災 など
	△ 中	・市民サービスの適切な提供を前提に民間に委ねられているもの、もしくは委ねられるもの	・保育 ・住宅 ・貸室 など

② 民間活力活用の視点

民間事業者等との役割分担の下、市民サービスが適切に提供されることや、費用対効果などを総合的に考慮したうえで、民間に委ねることが可能なものについては、積極的に民間活力の活用を検討します。

③ ICT等活用の視点

市民の利便性向上や費用対効果を総合的に考慮したうえで、ICT等を活用した市民サービスの提供について検討します。

④ 市民ニーズの視点

過去、現在、将来の市民ニーズの傾向を踏まえた検討を行います。  
検討に当たっては、「人口の増減」、「人口構造の変化（年少人口減少、生産年齢人口減少、老年人口増加）」、「社会環境の変化」、「市民ニーズの多様化」、「民間活力の活用」、「ICT等の活用による業務の効率化」などの視点から考え方を整理します。

【図表 11】 市民ニーズの視点の考え方

市民ニーズの傾向	市民ニーズの傾向の要素(例示)
↗ (上向き)	・人口の増減 ・人口構造の変化 ・社会環境の変化
→ (横ばい)	・市民ニーズの多様化 ・民間活力の活用
↘ (下向き)	・ICT等の活用による業務の効率化

※市民ニーズの傾向における、過去、現在、将来については、基本構想期間に基づき、過去は第4期基本構想期間以前（～2012年）、現在は第5期（現行）基本構想期間（2013～2022年）、将来（中期）は第6期基本構想期間（2023～2030年）、将来（長期）は第7期基本構想期間以降（2031年～）としています。

【図表 12】施設機能ごとの見直しの視点による考え方

機能	市民サービス提供の視点 ○：高 △：中		民間活力 活用余地 ○：高 △：中	ICT等 活用余地 ○：高 △：中	市全体で見た 市民ニーズの傾向				
	行政関与の 必要性	行政等が 主体で ある必要性			過去 ～2012	現在 2013～22	将来 (中期) 2023～30	将来 (長期) 2031～	
1	事務所機能	○	○	○	○	↗	↗	→	↘
2	議会機能	○	○	△	○	→	→	→	→
3	窓口機能	○	○	○	○	↗	→	→	↘
4	相談機能	○	○	○	○	↗	↗	↗	→
5	ごみ処理機能	○	○	○	△	↗	→	→	→
6	倉庫機能	△	△	○	△	↗	→	↘	↘
7	防災倉庫機能	○	○	△	△	→	→	→	→
8	保育機能	○	△	○	△	↗	↗	↗	→
9	健全育成機能	○	△	○	△	↗	↗	↗	→
10	交流機能	△	△	○	△	→	→	↗	↗
11	居場所機能	△	△	○	△	→	↗	↗	↗
12	特養機能	○	△	○	○	↗	↗	↗	↗
13	介護機能	△	△	○	○	↗	↗	↗	↗
14	介護予防機能	△	△	○	○	→	↗	↗	↗
15	健康づくり機能	△	△	○	○	→	↗	↗	↗
16	リハビリ機能	△	△	○	○	→	→	→	→
17	診療所機能	△	△	○	○	→	→	→	→
18	療育機能	○	○	○	△	→	→	→	→
19	支援機能	○	△	○	△	→	→	→	→
20	住宅機能	△	△	○	△	↗	↗	↗	↗
21	学校教育機能	○	○	△	○	↗	↗	↗	→
22	社会教育機能	○	○	△	○	→	→	→	→
23	ホール機能	△	△	○	△	→	→	→	→
24	文化・生涯学習機能	△	△	○	△	→	→	→	→
25	コミュニティ機能	△	△	○	○	→	→	→	→
26	屋内運動機能	△	△	○	△	→	→	→	↘
27	屋外運動機能	△	△	○	△	→	→	→	↘
28	駐車場機能	○	△	○	○	→	→	↘	↘
29	駐輪場機能	△	△	○	○	↗	↗	→	↘
30	自転車保管機能	○	○	○	○	↗	↘	↘	↘
31	防災機能	○	○	△	△	→	→	→	→
32	貸室機能	△	△	○	△	↘	↘	↘	↘
33	飲食機能	△	△	○	△	↘	↘	↘	↘
34	宿泊機能	○	△	○	△	↘	↘	↘	↘
35	防災宿泊機能	○	○	○	△	→	→	→	→
36	展示機能	△	△	○	△	→	→	→	→
37	歴史資料整理機能	○	○	○	○	→	→	→	↘
38	インフラ機能	○	○	○	△	↗	↗	→	→

### (3) 公共施設マネジメントの取組時期に関する検討

施設分類ごとに「防災上の位置付け」、「市民生活への影響」、「基本計画上の位置付け・関連等」、「緊急性・適時性」、「市民の意識」の検討項目を踏まえて、総合的に施設分類ごとの公共施設マネジメントの取組時期を検討します。

【図表 13】施設分類ごとの公共施設マネジメントの取組時期に関する検討項目

検討項目		◎	○	△
1	防災上の位置付け	地域防災計画において、災害対策本部や避難場所等に指定されている。	災害時でも業務を継続する必要がある。	その他
2	市民生活への影響	施設が廃止されることにより、市民の日常生活に支障が出るなど重大な影響がある。	施設が廃止されることにより、市民の日常生活に影響がある。	その他
3	基本計画上の位置付け・関連等	基本計画事業または行革プランに位置付けられている。または関連性が高い。	基本計画事業又は行革プランとの関連性がある。	その他
4	緊急性・適時性	法的要請、まちづくり、コスト等の観点から速やかに取り組む必要性が高い。	法的要請、まちづくり、コスト等の観点から速やかに取り組むことが望ましい。	その他
5	市民の意識 (優先して取り組む施設) 平均割合 60%	市民アンケート※により、優先的に維持すべき施設として、優先度が高い、やや高いと回答した割合 60%以上	市民アンケートにより、優先的に維持すべき施設として、優先度が高い、やや高いと回答した割合 60%未満～40%以上	市民アンケートにより、優先的に維持すべき施設として、優先度が高い、やや高いと回答した割合 40%未満
6	市民の意識 (施設の利用状況) 平均割合 13%	市民アンケートにより、市民が過去1年間で利用したことがあると回答した割合 13%以上	市民アンケートにより、市民が過去1年間で利用したことがあると回答した割合 13%未満～7%以上	市民アンケートにより、市民が過去1年間で利用したことがあると回答した割合 7%未満

※調布市の公共施設に関する市民アンケート（平成28年度実施）

【図表 14】施設分類ごとの公共施設マネジメントの取組時期

取組時期	取組時期の考え方
I期	適切な維持保全を実施しながら、概ねI期で、施設機能の改善（改築、改修）、機能移転、縮小等への取組を検討する施設分類
II期以降	適切な維持保全を実施しながら、概ねII期以降、もしくは、人口動態や社会状況の変化などを踏まえたうえで、必要に応じて、施設機能の改善（改築、改修）、機能移転、縮小等への取組を検討する施設分類

【参考】2020（平成32）年度に策定予定の（仮称）公共施設マネジメント計画における年度区分

I期：10年【2021（平成33）年度～2030（平成42）年度】

II期：8年【2031（平成43）年度～2038（平成50）年度】

III期：8年【2039（平成51）年度～2046（平成58）年度】

#### (4) 施設分類ごとの見直しの方向性（検討の視点）

機能見直しの視点に基づく整理や取組時期の検討を踏まえて、（仮称）公共施設マネジメント計画における26年間の計画期間での取組について検討します。

計画期間における取組検討に基づき、Ⅰ期からⅢ期までの期ごとに、「①当面維持」、「②改善」、「③移転」、「④縮小」、「⑤廃止」、「⑥継続して検討」のうちいずれか、もしくは複数を今後の見直しの方向性・検討の視点として検討します。

なお、今後の方向性が「①当面維持」であっても、公共施設（主に全市対応施設や小中学校施設）の増改築などを検討する際には、公共施設の適正配置に関する考え方を踏まえ、長期的な視点による周辺地域の施設機能の集約・複合化などの具体的な方策を検討し推進していくことで、個別施設の適正配置に向けて取り組むこととしています。

【図表 15】見直しの方向性における具体的な方向性の検討例

見直しの方向性	具体的な方向性（検討例）
① 当面維持	<ul style="list-style-type: none"> <li>適切な維持保全（部位改修）を実施しながら施設を長寿命化</li> <li>維持管理における民間活力等の活用</li> </ul>
② 改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>改築</li> <li>機能改善を図る改修等を実施したうえで施設を長寿命化</li> <li>施設の集約・複合化、多機能化に伴う機能の向上</li> <li>施設整備等におけるPFI手法などの民間活力の活用</li> </ul>
③ 移転	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設機能の集約・複合化に伴う機能の移転</li> </ul>
④ 縮小	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民サービス需要の低下などに伴う機能の縮小</li> </ul>
⑤ 廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設機能の集約・複合化に伴う機能の廃止</li> <li>事業の民営化に伴う施設の譲渡</li> <li>市民サービス需要の低下などに伴う機能の廃止</li> <li>施設廃止、敷地の活用</li> </ul>
⑥ 継続して検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>必要最小限の維持保全（部位改修）を実施しながら継続して今後の方向性を検討</li> </ul>

併せて、見直しの方向性（検討の視点）が総合管理計画の基本方針の1から3までのどれに該当するののかについて【方針①】【方針②】【方針③】で記載しています。

##### 総合管理計画の基本方針

【方針①】 基本方針1 最適化に向けた適正な配置と総量の抑制

【方針②】 基本方針2 適切な維持管理・運営の推進

【方針③】 基本方針3 民間活力等の活用

※総合管理計画の基本方針については7頁参照



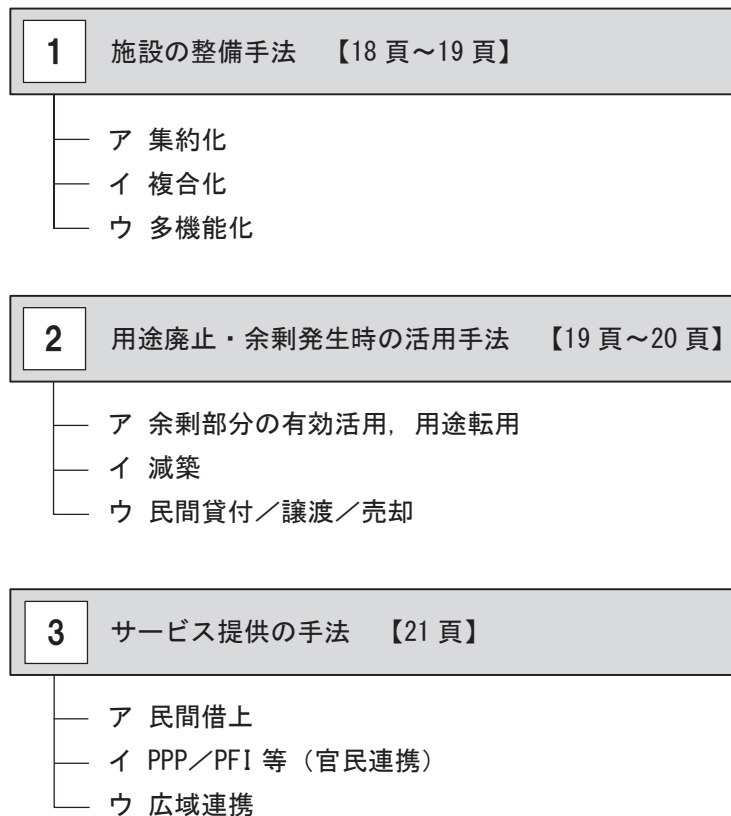
## 第2章 公共施設見直しの手法

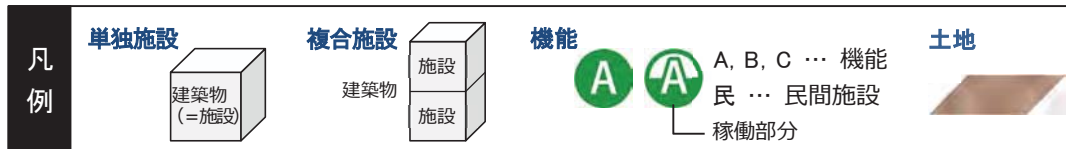
### (1) 施設整備等の手法

公共施設の整備、用途廃止等の施設の活用、サービス提供については様々な手法があります（【図表 16】参照。それぞれの「手法」の概要について、18 頁から 21 頁に掲載しています）。

公共施設の見直しに当たっては、市民ニーズを踏まえて、現行のサービス水準の維持を基本としながら、これらの手法について必要性や効率性、経済性など、多角的な視点で検討します。

【図表 16】施設整備等の手法

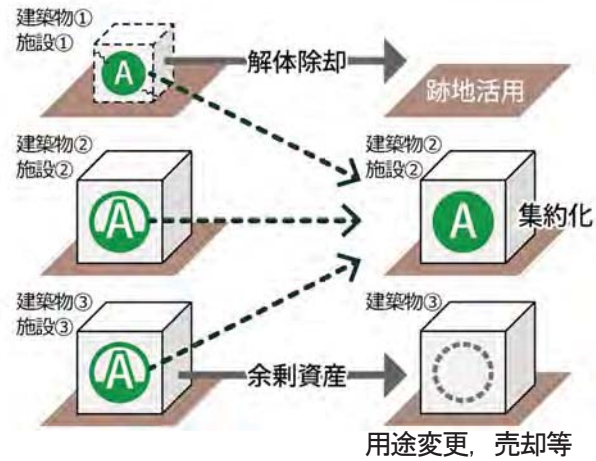




1) 施設の整備手法

ア 集約化

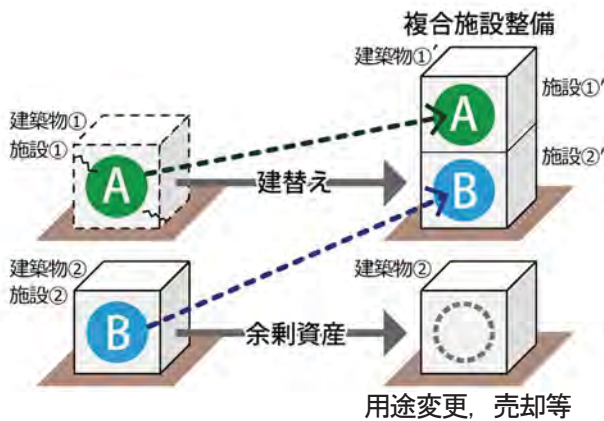
<b>概要</b>
・同一の機能を持つ施設を一つの建築物に集める。
<b>活用が考えられるケース</b>
・機能を複数の施設(建築物)に分散配置しており、それぞれの稼働状況や全体の業務効率を踏まえて、一か所に集めることが望ましい場合など。



<b>機能見直しの効果など</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機能的な重複や業務スペースの分散を解消することで、業務の効率化が期待できる。</li> <li>・稼働率が低い同一機能の施設を集約することで、公有資産の有効活用や施設総量の抑制効果が期待できる。</li> </ul>
<b>財政面での効果など</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同一の機能の集約に伴う業務の効率化や施設総量の抑制を図ることで、維持保全コストや管理運営コストの縮減効果が期待できる。</li> <li>・跡地を有効活用することによる新たな用地取得のコスト縮減や、土地を処分する場合の売却収入の確保が期待できる。</li> </ul>

イ 複合化

<b>概要</b>
・異なる機能を持つ施設を、建築物の建替え等に伴い、同一の建築物に複合的に整備する。
<b>活用が考えられるケース</b>
・敷地の規模や立地などを踏まえ、必要な機能を複合化する場合など。

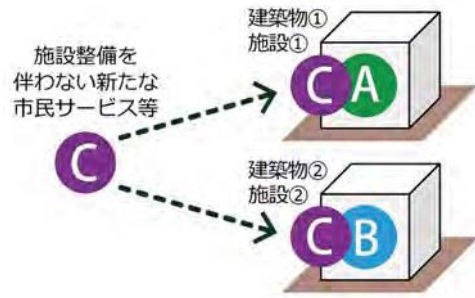


<b>機能見直しの効果など</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・異なる機能を併設することによる相互利用や相互交流などの相乗効果が期待できる。</li> </ul>
<b>財政面での効果など</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用部分(EV, 階段, 廊下等)を集約することで、整備費用や維持管理コストの縮減効果が期待できる。</li> <li>・跡地を有効活用することによる新たな用地取得のコスト縮減や、土地を処分する場合の売却収入の確保が期待できる。</li> </ul>

※集約・複合化を機能見直しの手法として検討する際には、当該地域における現行の市民サービス水準を維持するための施設機能の配置などに留意します。

ウ 多機能化

概要
・施設整備を伴わない新たな機能を既存施設に追加する。
活用が考えられるケース
・ICT(情報通信技術)等を活用した新たな機能を既存施設に追加する場合など。

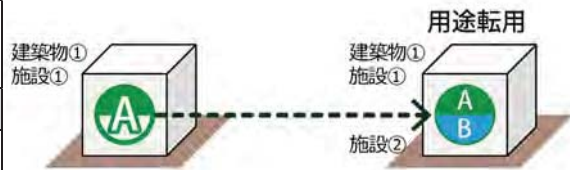


機能見直しの効果など	・窓口や証明書発行機能の追加により、業務の効率化や市民の利便性の向上が期待できる。
財政面での効果など	・既存施設の活用により、整備費用の発生を抑制しながら新たな機能を追加できる。

2) 用途廃止・余剰発生時の活用手法

ア 余剰部分の有効活用, 用途転用

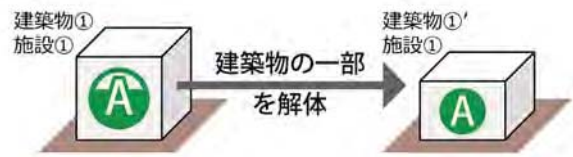
概要
・建築物の転用可能な余剰部分を、異なる機能の施設用途に改修する。
活用が考えられるケース
・施設の稼働状況の低下や空きスペースの増加が見られる場合など。



機能見直しの効果など	・利用率の低い既存の公有資産を有効活用するとともに、機能の併設によって施設の建替えによる複合化と同様の相互利用、相互交流などの相乗効果が期待できる。
財政面での効果など	・新規に建築物を整備する場合に比べて、整備費用の抑制効果が期待できる。

イ 減築

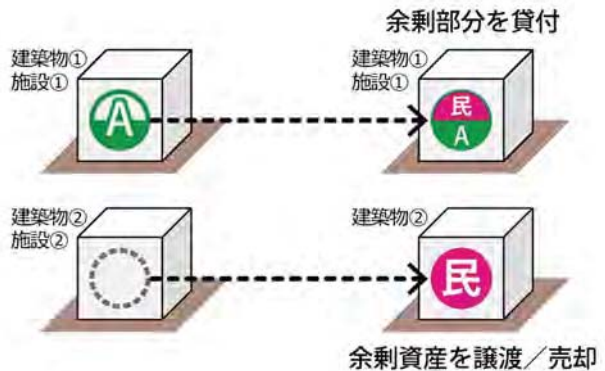
<b>概要</b>
・機能を維持しながら、建築物の余剰部分を除却して全体の延床面積を縮小する。
<b>活用が考えられるケース</b>
・施設の稼働状況の低下や空きスペースの増加があり、かつ他の施設用途への転用が困難な場合など。



<b>機能見直しの効果など</b>	・公有資産の総量抑制効果が期待できる。
<b>財政面での効果など</b>	・改修コストを要する一方で、除却した余剰部分に必要な維持管理コストの縮減効果が期待できる。

ウ 民間貸付／譲渡／売却

<b>概要</b>
・建築物の全体または一部を民間等に貸付、譲渡・売却する。
<b>活用が考えられるケース</b>
・集約・複合化や市民ニーズの変化などによって不要となった建築物(施設)の有効活用について、民間活力を活用していく場合など。

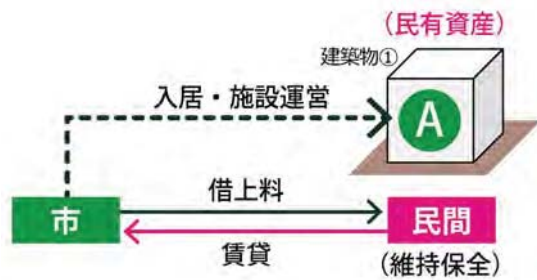


<b>機能見直しの効果など</b>	・公有資産のより有効的な活用が期待できる。 ・譲渡または売却を行う場合、公有資産の総量抑制が期待できる。
<b>財政面での効果など</b>	・民間等への賃貸料や不動産売払収入など歳入確保が期待できる。 ・譲渡、売却の場合、以後の当該施設に係る維持保全コスト及び管理運営コストの縮減効果が期待できる。

3) サービス提供の手法

ア 民間借上

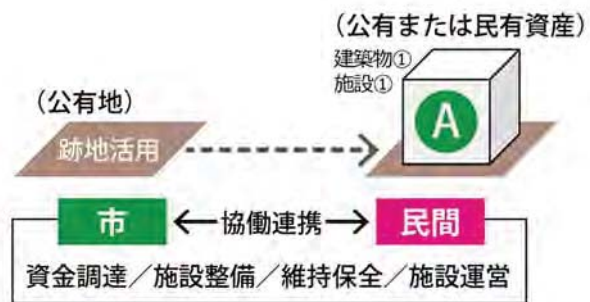
概要	
・民間施設を借り上げて、市民サービスを提供する。	
活用が考えられるケース	
・当該市民サービスを民間施設で提供できる場合など。	



機能見直しの効果など	・施設と市民サービス提供の仕組みである機能を分離することができる。
財政面での効果など	・借上料が発生する一方で、整備費用及び維持保全コストの縮減効果が期待できる。

イ PPP/PFI 等 (官民連携)

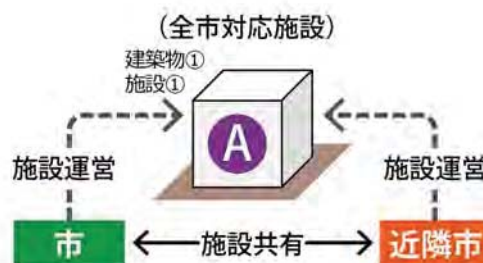
概要	
・PPP:行政と民間が連携して公共サービスの提供を行う。	
・PFI:公共施設等の建設・維持管理、運営等について、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用する。	
活用が考えられるケース	
・利用率の低い公有資産の有効活用など。	



機能見直しの効果など	・民間活力を活用して、質の高い公共施設等の整備やサービスの提供を効率的・効果的に行うことが期待できる。
財政面での効果など	・民間のノウハウを活用することで、行政が自ら実施する場合と比べて総事業費の縮減効果が期待できる。

ウ 広域連携

概要	
・公共サービスを行使するにあたり、近隣自治体と共同で施設を管理運営する。	
活用が考えられるケース	
・利用圏域が広域に及ぶ施設を管理運営する場合など。	



機能見直しの効果など	・フルセット主義から脱却し、公共施設の最適化に向けた適正配置と総量の抑制効果が期待できる。
財政面での効果など	・近隣自治体と応分に負担し合うことで施設の維持管理・運営費の縮減効果が期待できる。



## 第3章 建築物の長寿命化に関する考え方

将来的な生産年齢人口の減少や、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る財政の硬直化が危惧される中で、今後、老朽化した公共施設が一斉に改修・更新時期を迎えることとなります。そのため、公共施設の長寿命化による改修・更新費の縮減・平準化に取り組む必要があると考えています。

### (1) 長寿命化における目標使用年数の考え方

建築物の長寿命化に当たっては、計画的な維持保全を実施するため、建築物の目標使用年数を設定する必要があります。

一般的には、標準的な鉄筋コンクリート造（RC）の建築物の耐用年数は、総務省における公共施設の更新費の試算で用いられる60年や、市の公共建築物維持保全計画の計画更新年数である65年程度と考えられています。

一方、建築学会における「建築物の耐久計画に関する考え方」では、普通の品質での施工における望ましい目標使用年数の最長期間は80年とされており、また、文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引」においても、適切な維持管理がなされコンクリート及び鉄筋の強度が確保される場合には70～80年程度、更に技術的には100年以上持たせるような長寿命化も可能であるとされています。

併せて、これまで市で実施した耐久性調査の結果においても、適切な維持保全を実施すれば、建築後100年程度の使用が可能という結果が得られています。

こうしたことを踏まえ、市の長寿命化における目標使用年数の考え方は、

- ① 劣化度調査や耐久性調査を踏まえた劣化状況
- ② 改築（更新）と長寿命化改修との定量・定性両面からの検討
- ③ 地域のまちづくりとの連動性 など

個別の施設ごとの実情を勘案しつつ、最長かつ適切な目標使用年数の設定（概ね80年程度）を行っていくことを基本的な考え方とします。

### (2) 長寿命化改修の考え方

「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引」では、長寿命化改修とは、「長寿命化を行うために、物理的な不具合を直し耐久性を高めることに加え、機能や性能を求められる水準まで引き上げる改修を行うこと。」と解説しています。

市では、これまでも長寿命化に向けた維持保全等の取組を継続して実施しており、平成22年度から、公共建築物維持保全計画に基づき、安定的かつ継続的に使用するための公共建築物の機能が長期にわたって最大限発揮できるよう、老朽化した公共建築物の計画的な維持・保全を進めています。

こうした中で、現行基本計画における学校施設の老朽化対応としては、まちづくり指標に掲げている「校舎の屋上防水」「外壁及び受変電設備」などの改修を中心に取り組んでおり、平成30年度末までに目標値（100%）を達成する見込みとなっています。

【参考】まちづくり指標達成見込み ◆施策05 学校教育の充実 05-6 学校施設の整備

まちづくり指標	平成30年度（見込）	平成29年度末時点
耐用年数を基本に		
① 屋上防水	①100%達成見込み(101棟/101棟)	①96% (98棟/101棟)
② 校舎の外壁	②100%達成見込み(101棟/101棟)	②80% (81棟/101棟)
③ 受変電設備	③100%達成見込み (28校/28校)	③96% (27校/28校)
が予防保全できている学校の割合		

市の長寿命化改修の考え方としては、  
物理的な耐久性を高めるための外壁や屋上防水などの改修については、これまでどおり予防保全を基本として適切な維持保全を実施します。

一方で、機能や性能の向上については、施設利用者、運営への影響や資産形成につながらない改修コストの縮減の観点から、改修のための仮設建築物の使用は極力回避することを基本とする中で、求められる機能や性能を十分に精査したうえで、施設ごとの実情に応じて具体的な改修内容を多角的に検討していきます。

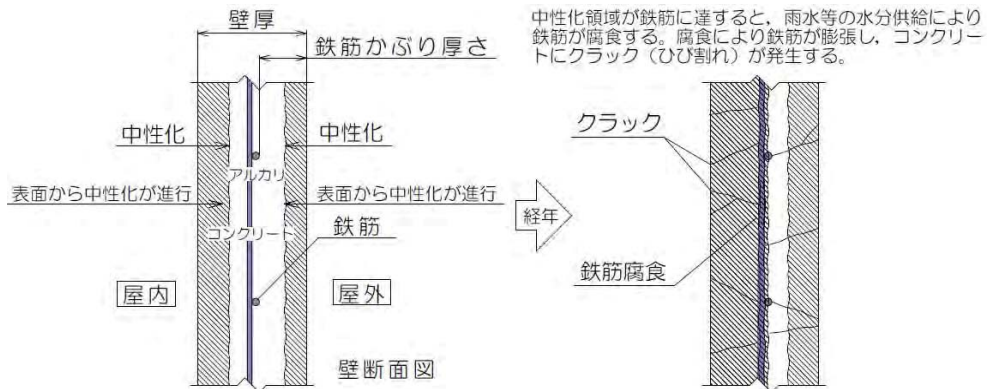
【参考】鉄筋コンクリート造（RC）、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC）の耐久性

RC造は、鉄筋（SRC造は鉄骨と鉄筋）をコンクリートが覆う構造となっており、コンクリートが圧縮強度、鉄筋が引っ張り強度を担っています。

コンクリートは、打設した当初はアルカリ性で鉄筋の腐食を防いでいますが、二酸化炭素（CO<sub>2</sub>）により、経年でコンクリートの中性化が進行し、雨水等により水分が供給されると、鉄筋が腐食します。鉄筋が腐食すると鉄筋自体がコンクリート内部で膨張し、コンクリートが割れて構造体の強度を確保することができなくなります。

そのため、コンクリートの中性化領域が一定程度、鉄筋に達した時をRC造、SRC造の耐久性の限界であると考えられます。

【コンクリート中性化による劣化のイメージ図】



劣化度調査

公共施設の外壁・内装・設備などの劣化度を目視などで調査



耐久性調査

施設躯体のコンクリート強度や中性化、鉄筋の腐食度などから、施設が今後どれくらい使用できるかを調査



## 第4章 公共施設の適正配置に関する考え方

総合管理計画の基本方針では、「市民サービス＝施設」の考え方から脱却し、市民サービス提供のための機能を維持しながら、最適化に向けた適正な配置と総量の抑制に必要な方策を検討し、取り組むこととしています。併せて、基本方針に連なる実施方針では、市民サービスの整理を行い、提供するサービスの利用者が概ね市内全域に及ぶ全市対応（広域対応）の市民サービスと、利用者が主に当該地域に限られる地域対応のサービスに区分したうえで、地域対応の市民サービスについて、その提供に適切な地域区分の検討、整理を行うこととしています。

公共施設の適正配置に関する考え方としては、基本計画における地域区分や福祉3計画における福祉圏域の考え方などを踏まえた、サービスを提供するうえで適切な地域区分の検討、整理と併せて、各地域における崖線・河川などの地理的状況や施設へのアクセスなど、地域の様々な実情も踏まえた多角的な検討を行うことを基本としています。

また、全市対応の市民サービスのうち、提供する市民サービスの利用者が市域を越え、近隣自治体を含む広範囲に及ぶ広域対応の市民サービスにおける今後の方向性を検討するに当たっては、近隣自治体などと共同での施設整備や運営、相互利用の方策などについても検討を行うこととしています。

### 【検討の視点】

#### ① 全市対応施設（うち広域対応施設）、地域対応施設

全市対応施設 (広域対応施設)	地域対応施設
<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該施設で提供するサービスの利用者が概ね全市域に及ぶ施設のこと</li> <li>・そのうち、サービスの利用者が市域を越え、近隣自治体を含む広範囲に及ぶ施設を広域対応施設に区分</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該施設で提供するサービスの利用者が、概ね当該地域に限られる施設のこと</li> <li>・地域対応施設は、小中学校施設とそれ以外の施設に区分</li> </ul>
<p><b>【主な施設】</b> ※うち広域対応施設には下線</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市役所庁舎 ・神代出張所</li> <li>・クリーンセンター ・教育会館</li> <li>・子ども発達センター</li> <li>・子ども発達センターすこやか</li> <li>・<u>ちょうふの里</u> ・総合福祉センター</li> <li>・<u>知的障害者援護施設</u> ・市営住宅</li> <li>・<u>文化会館たづくり</u> ・<u>グリーンホール</u></li> <li>・郷土博物館 ・<u>中央図書館</u></li> <li>・<u>総合体育館</u> ・<u>屋外運動施設</u> など</li> </ul>	<p><b>【主な施設】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・保育園 ・児童館・学童クラブ</li> <li>・老人憩いの家 ・ふれあい給食室</li> <li>・地域福祉センター ・ふれあいの家</li> <li>・小中学校 ・公民館 ・図書館分館</li> <li>・ユーフォープレイルーム</li> <li>・消防団機械器具置場、防災備蓄倉庫</li> <li>・自転車等駐車場</li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>

※施設分類ごとの全市対応施設、地域対応施設等の区分は【28頁の施設分類一覧】を参照  
また、全市対応施設、地域対応施設のいずれにも該当しない施設をその他施設に分類

## ② 施設機能の集約・複合化などによる公共施設の適正配置

今後の（仮称）公共施設マネジメント計画の策定過程において、公共施設の老朽化対応や地域のまちづくりとの連動などに伴い、公共施設（主に全市対応施設や小中学校施設）の増改築などを検討する際には、公共施設の適正配置に関する考え方を踏まえ、長期的な視点による周辺地域の施設機能の集約・複合化などの具体的な方策を検討し推進していくことで、個別施設の適正配置に向けて取り組むこととしています。

施設機能の集約・複合化のための具体的な方策については、市民ニーズを踏まえて、現行の市民サービス水準を維持していくことを基本として、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の視点から検討を行うこととしています。

### 【参考】地域区分の考え方

#### 【基本計画における地域区分の考え方】

現行基本計画では、施策の推進やサービス提供における地域区分については、これまで東西南北の4の広域的地域、10の基礎的地域、20の生活地区に整理するなど、それぞれの施策分野でテーマや対象に応じた地域区分により、地域の実情に即したまちづくりを進めています。次期基本計画においても、各地域の特性を生かした地域主体のまちづくりの実践と各施策における連携を推進する中で、新たな圏域の下での福祉施策の取組状況等を共有しながら、引き続き、地域区分の在り方について必要な検討・整理を行うこととしています。

**広域的地域** 生活地区及び基礎的地域を包括し、調布市全域に及ぶ広域の生活圏域4地域のこと

**基礎的地域** 主として大人の徒歩による生活行動の領域に相当し、買物・通学・レクリエーションその他平均的な日常生活がその中で充足され、生活地区相互間の連帯を可能にする2～3の生活地区を包括する基礎的な生活圏域10地域のこと

**生活地区** 主として小学校児童の生活領域に相当し、学校を核に様々なコミュニティ活動が展開され、近隣社会としてのまとまりを保持することが可能な生活圏域20地域のこと

#### 【福祉圏域の考え方】

平成30年3月策定の地域福祉計画、高齢者総合計画及び障害者総合計画の福祉3計画では、福祉圏域を福祉共通の圏域として8つに整理・区分しています。福祉圏域は福祉、教育、地域コミュニティ等の共通基盤である小学校区を基礎に、複数の小学校区で構成しています。



## 第5章 まちづくりと連動した土地利用の見直し検討の考え方

用途地域（※1）及び高度地区（※2）等の土地利用の見直しに当たっては、地区計画（※3）を基本として、調布市都市計画マスタープランの土地利用の方針に則した適切な見直しを行うこととしていることから、用途地域等の都市計画の見直し検討と連携を図りつつ、公共施設マネジメントの取組を進めていきます。

### ※1 用途地域

まちの利便性や快適性、安全性を増進するため、主に住宅地、商業地、工業地などの機能を適切に配分するための区分のことで、都市計画法では現在、12種類の用途地域が定められています。

調布市においては、現在9種類の用途地域を定めています。（第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域）

### ※2 高度地区

建築物の高さなどを制限することにより、日照・通風・採光などを確保し、住環境を保護するためのものです。

### ※3 地区計画

地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの街づくりのルールを定める都市計画」です。

### 【参考】

#### 用途地域等の都市計画の見直し検討における公共公益施設への対応

#### 【見直しの方向性】

調布市が管理する公共施設については、総合管理計画に基づく取組と連携を図りつつ、必要に応じて用途地域等の見直しを検討します。その他の公益施設についても、必要に応じて用途地域等の見直しを検討します。

#### 【見直しの方策】

① 地区計画または特別用途地区による用途制限の緩和	・公共公益施設の立地に係る「用途制限」の緩和
② 建築基準法第48条許可（※）の政策的な活用	・公共公益施設の取り扱い方針を定め、統一的な判断に基づく立地の許可

※建築基準法48条許可：建築基準法第48条のただし書きにより、特定行政庁（建築主事を置く地方公共団体の長（調布市の区域では調布市長））の許可により、建築物の用途の制限を緩和するもの

平成29年度に実施した「用途地域等地域地区の変更に関する素案説明会パンフレット」一部抜粋