

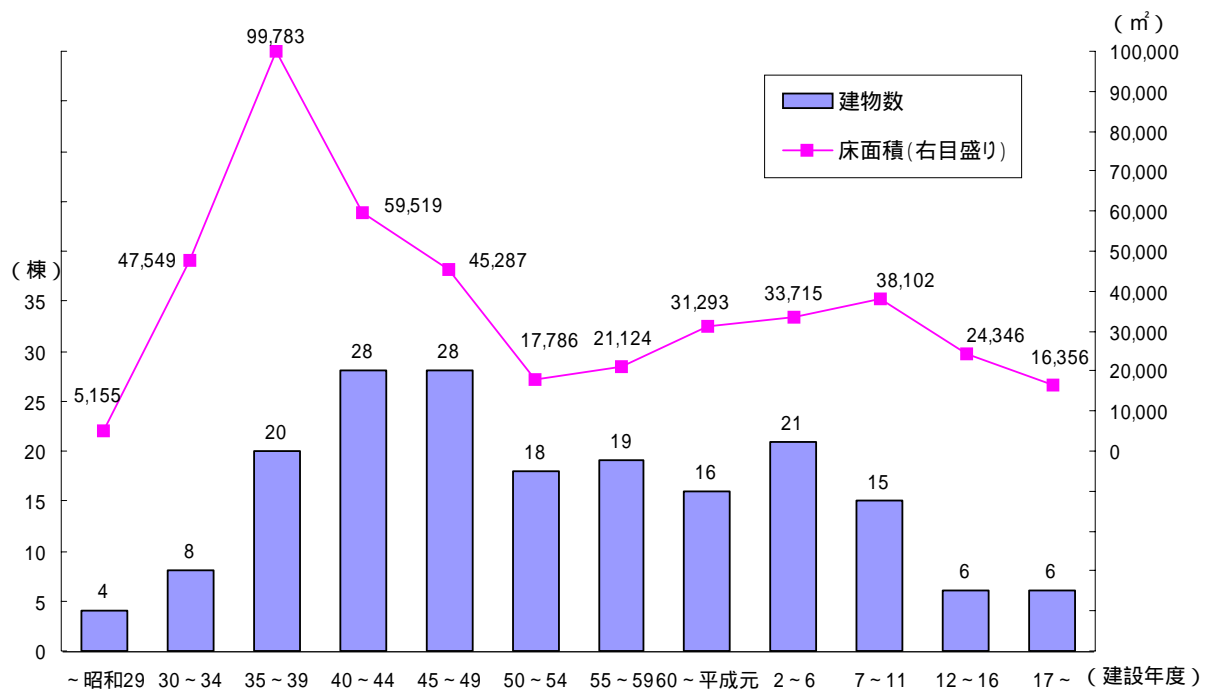
豊島区施設白書 - 概要版 -

平成20年(2008年)3月

豊島区では、平成12年度に23区で初めて「施設白書」を作成しました。当時の白書では、施設にかかるコストの分析や、将来発生する施設改修経費の推計などを行い、区の施設の現状と課題を明らかにしました。

今回の施設白書では、前回白書の内容の見直しとデータの更新を行うとともに、公共施設の再構築や区有財産の活用などへの取り組みを踏まえ、今後の施設のあり方を展望しています。

図表1 区有施設の年次別整備状況



学校など同一の敷地に複数の建物がある場合は、全体で1棟と数えています。

第1章 施設整備の経緯

区が保有する建物のうち、約半数が昭和40年代までに建設されており、総床面積の約6割を占めています（1頁 図表1）。

区が保有する建物の床面積は44万4千㎡、土地面積は75万5千㎡あります。借上げ施設も含めると、床面積は48万8千㎡、土地面積は、84万4千㎡にのぼります（図表2）。

区が保有する建物、土地のなかで、小・中学校が最も大きな面積割合を占めており、床面積の40%、土地面積の31%となっています（図表3、4）。

区が借上げている建物の床面積は4万㎡あり、年間賃借料は11億円となっています（図表5）。

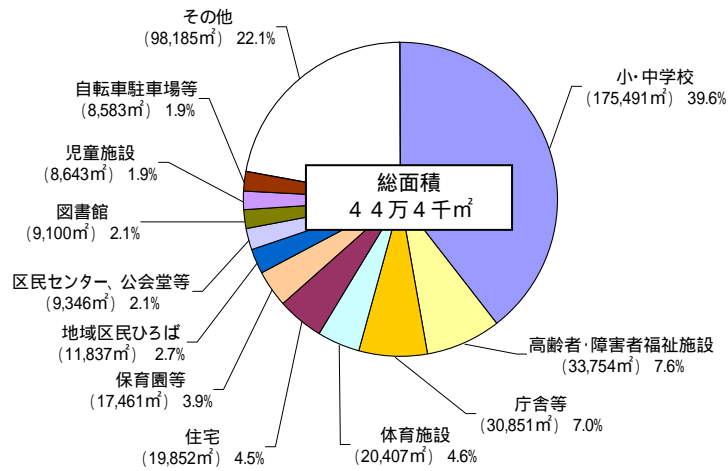
図表2 施設の整備状況

施設種別	施設数	床面積 (㎡)	土地面積 (㎡)
庁舎（本庁舎・分庁舎）	2	16,079	5,122
東部・西部区民事務所	2	5,818	6,980
地域区民ひろば	18	12,369	11,292
地域文化創造館（南大塚ホールを含む）	5	7,270	1,122
体育館、プール、スポーツセンター	10	20,407	85,293
区民集会室	34	7,366	1,743
公会堂、区民センター、舞台芸術交流センター	3	9,346	2,374
勤労福祉会館、生活産業プラザ	2	7,654	1,750
心身障害者福祉センター、福祉作業所、生活実習所、福祉ホーム	6	7,005	4,297
保健福祉センター	3	1,975	2,346
保健所、健康相談所	2	5,952	2,109
子どもスキップ、中高生センター（ジャンプ）	13	2,692	526
児童館・児童育成室	11	6,217	3,274
保育園	27	17,328	26,069
子ども家庭支援センター	2	1,311	2,130
まちづくりセンター、辻・コミュニティ・まちかど広場	23	647	4,149
住宅（区営住宅、福祉住宅、区民住宅、従前居住者住宅）	42	50,896	30,015
自転車駐車場、自転車置場、自転車保管所	42	9,574	15,746
公園、児童遊園、目白庭園、区民の森等	161	1,170	181,543
小・中学校	31	175,491	254,561
幼稚園	3	1,212	3,184
図書館	7	10,052	5,845
その他	109	109,995	192,638
合計	558	487,825	844,107

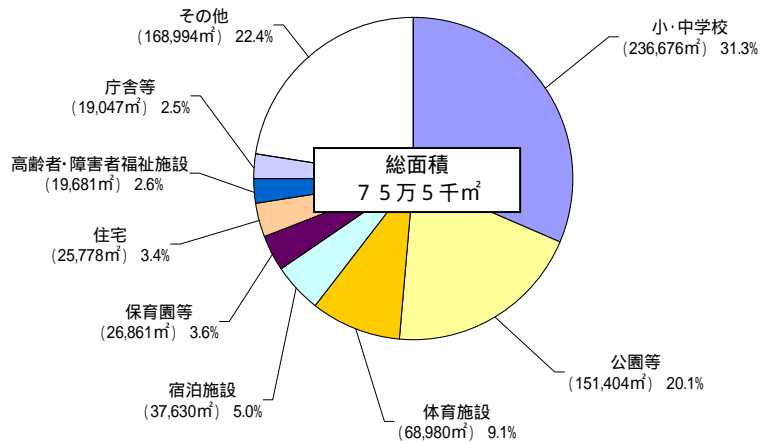
施設数には、簡易な建築物による施設（自転車駐車場等）や借上げ施設、公園等の屋外施設も含まれます。

施設数は平成19年4月1日を基準としていますが、4月以降に開設した中央図書館、舞台芸術交流センター、熊谷守一美術館も加えています。

図表3
区が保有する建物の
用途別面積割合

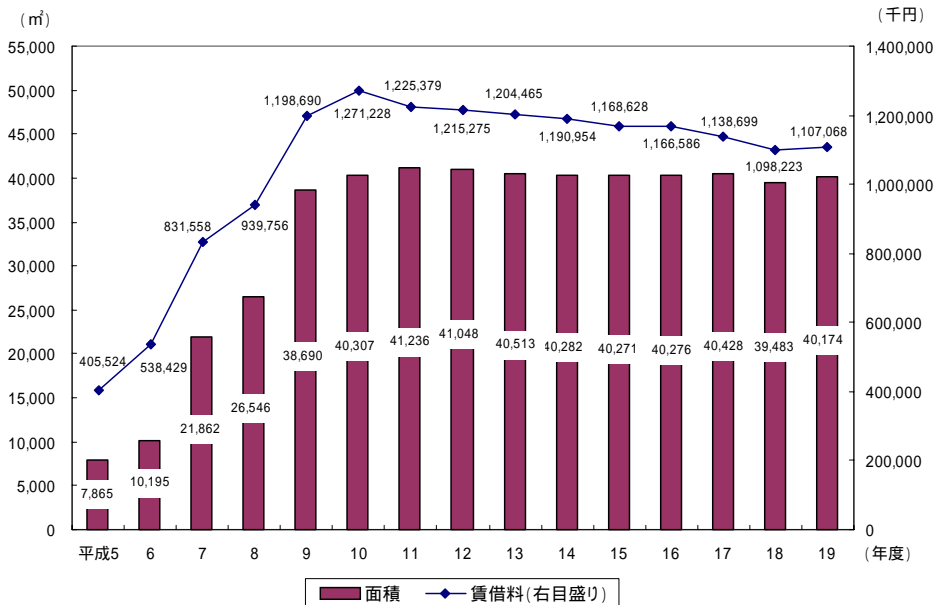


図表4
区が保有する土地の
用途別面積割合



民営化施設（区が建物・土地を保有しているもの）も含まれます。

図表5
借上げ建物の床面積と
賃借料の推移



第2章 施設の現状と課題

平成18年度の施設関連経費は、平成11年度に比べ、102億円の減少となっています。施設の民営化や指定管理者制度の活用を進めたことなどにより、管理運営経費と人件費が大幅に減少しています（図表6）。

施設整備関連基金は、区の財政が逼迫するなか、一部を一般会計に繰り入れて運用してきました。平成19年度末の基金残高（見込）は253億円ですが、庁舎等建設基金の192億円を運用しているため、実質的な残高は61億円となる見込みです（図表7）。

近年の厳しい財政状況により、改修工事のための経費が減少し、予防的な改修工事が十分に行われてきませんでした（図表8、9）。

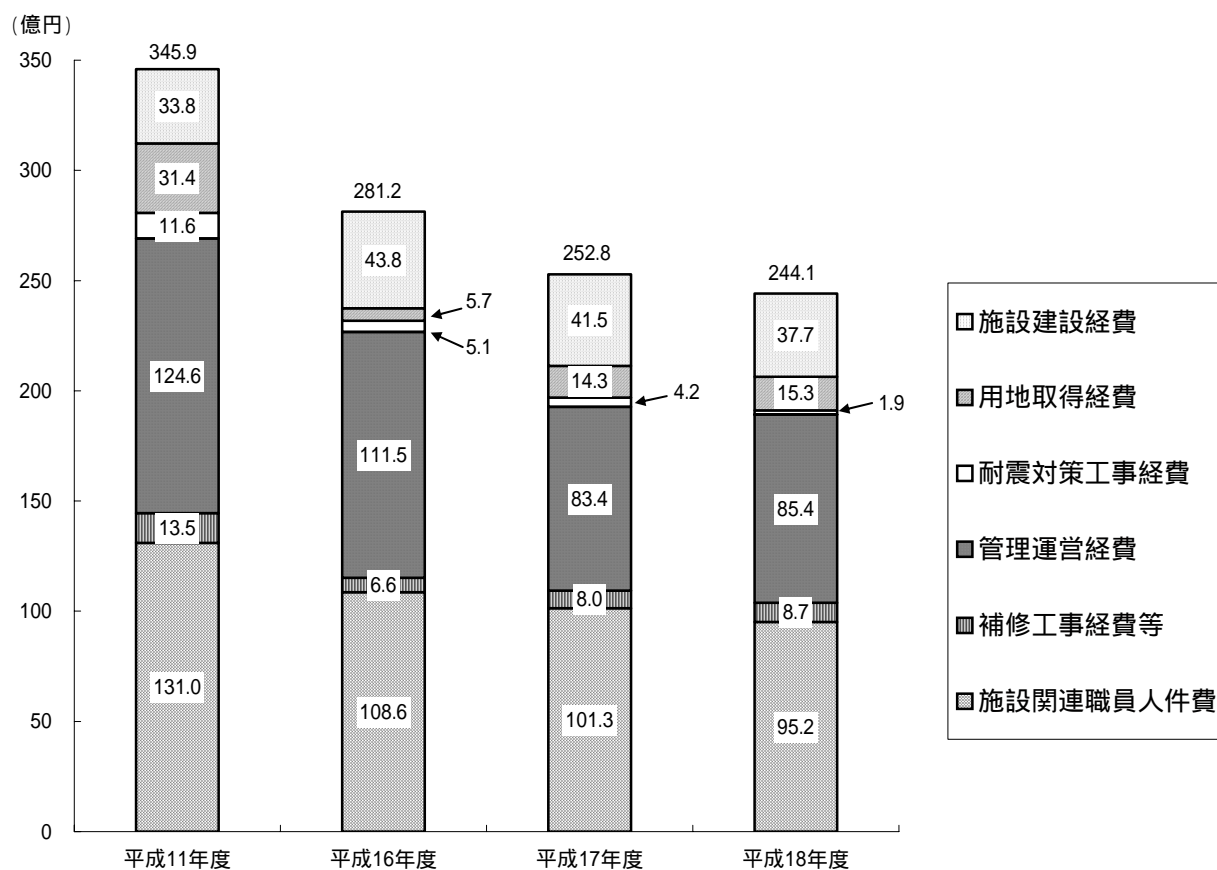
平成19年4月時点で、建設後50年を超えている施設は8棟、床面積にして2万9千㎡あります。今後建設後50年を迎える施設は、平成25年度までは、小・中学校の割合が高く、その後は一般施設が多くなります（図表10）。

今後10年間に必要となる改修経費は221億円と推計されます（図表11）。また、施設の老朽化に伴い、今後は改築の必要性も増大することになります。

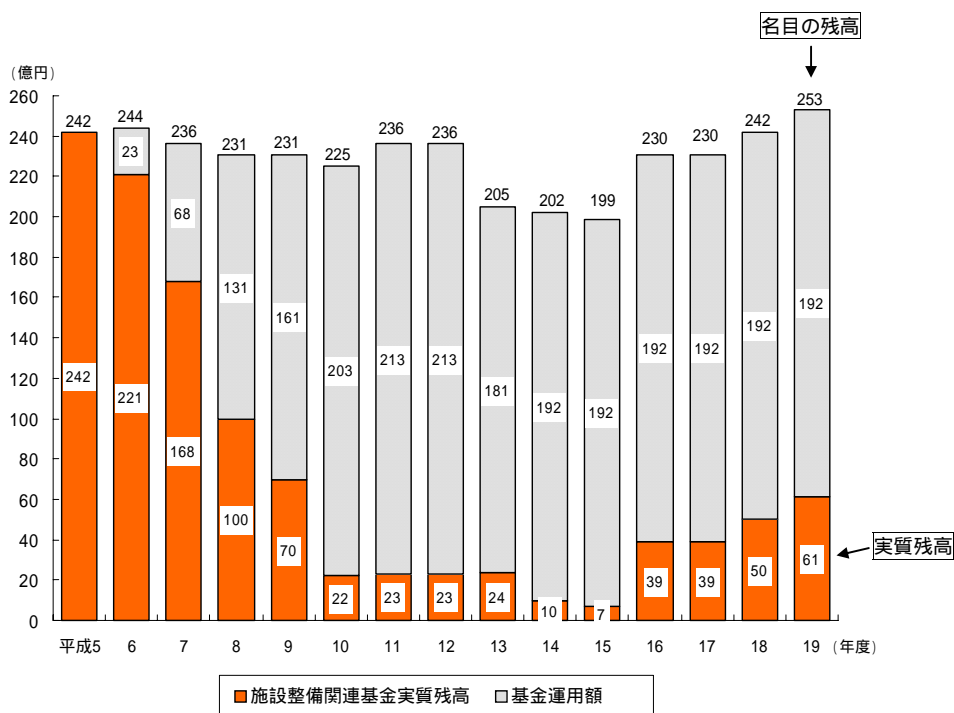
平成18年度の施設関連経費を性質別に見ると（次頁右上の図表）、施設建設経費、用地取得経費は、施設の整備にかかる初期的な費用であり、合計53億円となります。これに耐震対策工事経費を加えると、その合計は55億円で、施設関連経費全体に対する割合は、2割程度の規模となっています。

残りの約8割、189億円は、施設の維持、運営にかかる経常的な経費（管理運営経費、補修工事経費）と、人件費が占めています。

図表6 施設関連経費の推移

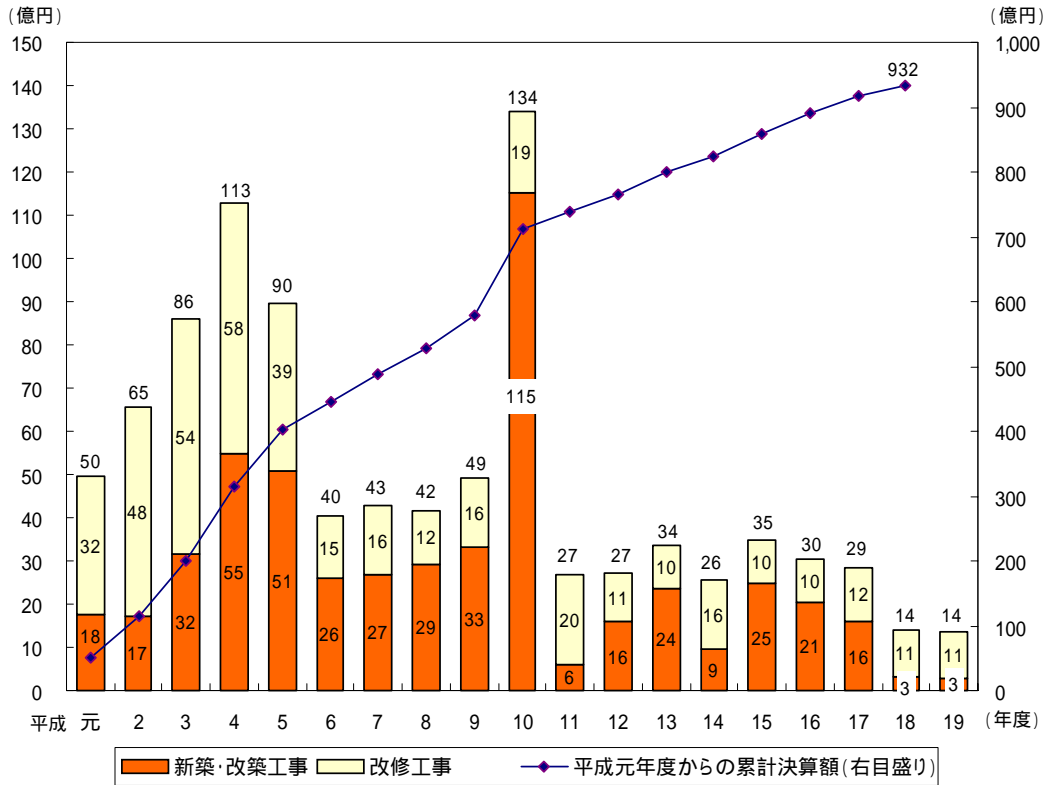


図表7 施設整備関連基金残高の推移



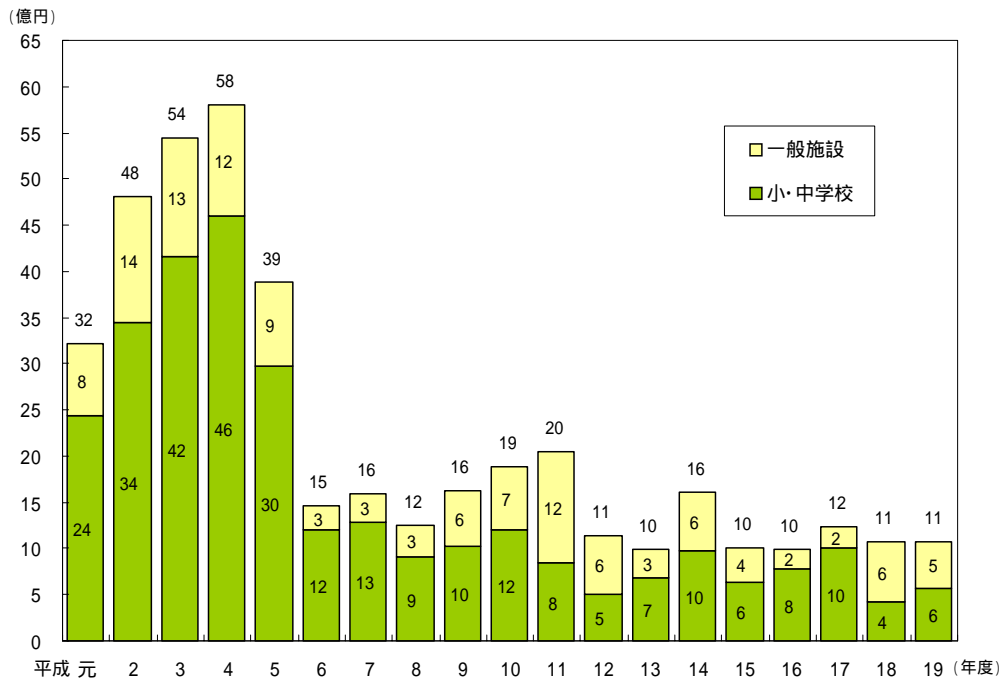
平成12年度までの金額には、高齢者福祉施設整備基金（平成14年3月廃止）を含みます。

図表8 施設工事経費の推移



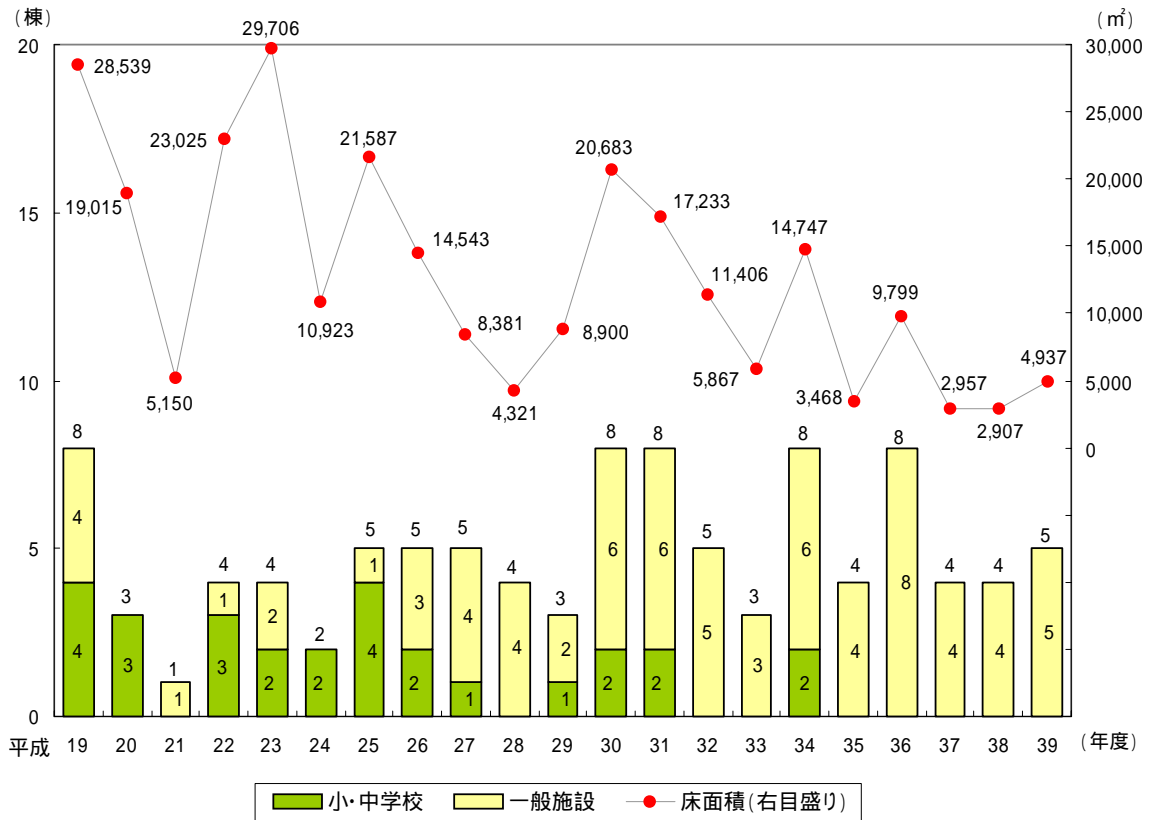
新築・改築工事には、増築や、施設の統合・転用により新たな施設として開設する際の工事費も含まれます。
 改修工事には、耐震改修工事費を含みます。
 平成19年度の経費は予算額です。

図表9 改修工事経費の推移



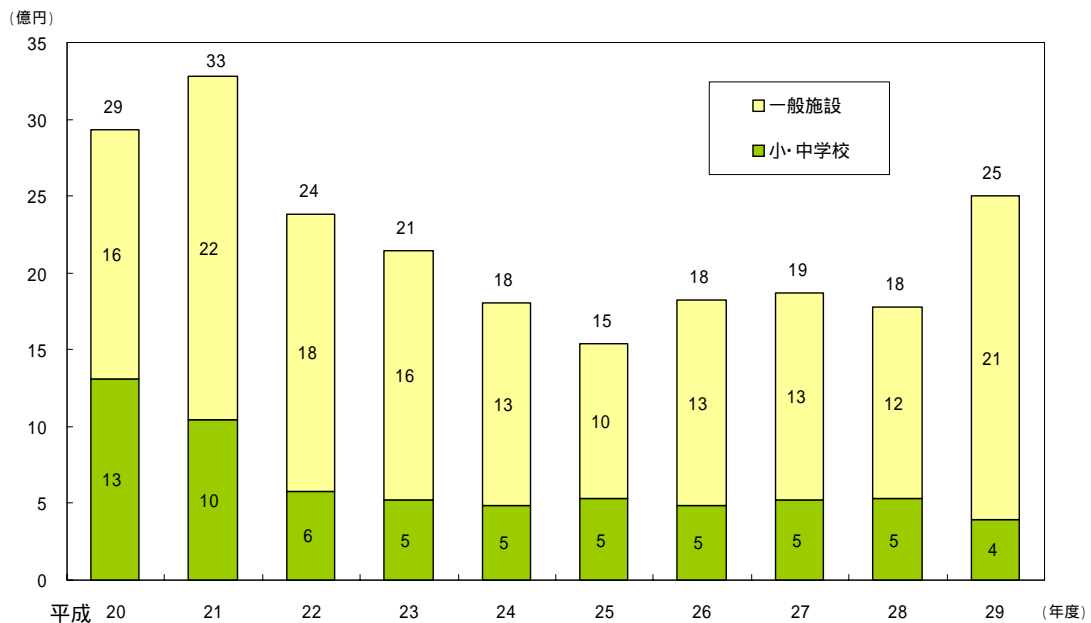
改修工事には、耐震改修工事費を含みます。
 平成19年度の経費は予算額です。

図表 10 建設後 50 年を迎える施設



学校など同一の敷地に複数の建物がある場合は、全体で 1 棟と数えています。
平成 19 年度の施設数には、平成 18 年度までに建設後 50 年を超えた施設を含みます。

図表 11 今後 10 年間の改修経費の推計



平成 20 年度の経費は予算額です。
経費は施設改修方針での想定額に基づいています。
耐震診断及び耐震改修工事費も含まれます。

第3章 施設の今後のあり方

膨大な施設の改修・改築需要に対応していくためには、総合的・長期的視野に基づく「新たな施設管理」が必要です（図表12）。

新たな施設管理の実践のためには次の4つの視点が重要です。

- ・視点1 施設・資産の最適化（施設の再構築や資産の活用など）
- ・視点2 施設管理運営方法の見直し（自主運営、民営化、指定管理者の導入など）
- ・視点3 計画的保全と環境負荷の低減（計画的な改修による施設の長寿命化など）
- ・視点4 社会ニーズへの柔軟な対応（既存施設の有効利用による利便性の向上など）

区では施設のマネジメントを一貫して行う体制の確立を目指し、平成19年度に「施設管理部」を設置しました。今後は、新たな施設管理をさらに推進するため、以下のような取り組みを積極的に行います。

- ・施設再構築の推進
「公共施設の再構築・区有財産の活用プラン」に基づき、着実に実施していきます。
- ・改修・改築のための財源確保
施設整備関連基金の確実な積み立て、計画的な区債の発行などにより、改修・改築の実施と、財政負担の平準化の両立を図ります。
- ・財務情報のシステム整備
公有財産情報のデータベース化を図り、財産の効率的な利活用を推進します。

図表12 従来型の施設管理と新たな施設管理の比較

項目	従来型の施設管理方法	新たな施設管理方法
性格	現場管理的	経営戦略的
主な目的	維持保全（現状維持）	最適化（より良いあり方へ）
管理の視点	問題のある施設のみ	全ての施設
対象時点	施設の現状（現在）	ライフサイクル・施設の将来（未来）
関連知識・技術	建築・不動産	建築・不動産・経営・財務・環境・情報
担当組織	各部局・施設等（単一的）	部局横断的（複合的）

日本ファシリティマネジメント推進協会の資料を基に作成しました。

新たな施設管理のための4つの視点

視点1 施設・資産の最適化

施設の目的や性質に応じ、学校区や区の東部・西部地域など、一定の配置基準に基づき施設を集約するとともに、複合化・多機能化による利便性の向上等により、「施設の数」から「施設の質の向上」への転換を図る。

施設の再構築を図るなかで、新たな施設の整備が必要となる場合は、国などの補助制度や民間資金の活用、既存施設・用地の資産活用により整備費を捻出し、区の財政負担の縮減を図る。

施設の集約などによって生じた建物や土地で、公共目的で使用する見込みがないと認められるものについては、積極的に民間への売却や貸付等による活用を図る。

これまでの取組事例

- ・「公共施設の再構築・区有財産の活用プラン」の作成
- ・学校跡地、出張所跡地などの資産活用



旧雑司谷小学校の活用（オリナスふくろうの杜）



旧時習小学校の活用（帝京平成大学）

視点2 施設管理運営方法の見直し

民間による運営の方が効率的で、なおかつ区民サービスの向上につながると認められる施設・事業については、民間委託、指定管理者制度の導入などのさらなる活用を進める。

協働の視点から、NPOや地域の各種団体による自主的な施設運営が望ましい施設については、施設の基本的な設備や安全性には区が責任を持ちつつ、自主運営の推進を図る。

長期にわたって効率的かつ安定的な施設運営を行うため、新たな施設を整備する際には、区による直営方式と、PFI等の民間資金活用による整備・運営方式を十分に比較検討し、最小のコストで最大のサービスが期待できる方式を選択する。

これまでの取組事例

- ・指定管理者制度の導入（平成19年12月現在26施設で導入）
- ・NPOなどによる自主運営（旧朝日中学校、旧大明小学校、区民活動センターなど）

視点3 計画的保全と環境負荷の低減

「予防保全」の観点から、施設の定期的な点検を実施し、計画に基づいた改修を行う。これにより、毎年度の改修経費の平準化と、施設のライフサイクルコスト（建設されてから、老朽化などにより取り壊されるまでの“施設の一生”にかかる総費用）の縮減を図る。

改修工事などの際には、省エネルギー設備機器の導入や、断熱性能の向上などにより、ランニングコスト（維持管理費）の削減と、二酸化炭素の排出抑制をはじめとする環境負荷の低減に努める。

建替えと、総合的な大規模改修との比較検討を十分に行い、合理的と認められる場合は、後者を選択する。これにより、解体・新築にかかるコストを削減し、資源・エネルギーの消費を回避する。

これまでの取組事例

- ・定期的な施設調査の実施、計画的な施設改修のための方針作成
- ・大規模改修工事の実施(巣鴨第一保育園、目白図書館)
- ・「としまカーボンマイナス施設づくりガイドライン」の策定（平成20年度策定予定）

視点4 社会ニーズへの柔軟な対応

新たな施設ニーズに応じて、従来の施設の整備・運営方法を転換する。既存施設の多機能化・多目的化を図ることで、利用者の幅を広げ、多様な交流を促進する。

既存施設、余剰施設の有効利用や、民間事業者の誘致などにより、新たな施設ニーズへの対応を進める。

施設の利用時間の延長、開設日の増加、ソフトの充実、情報通信技術（IT）の活用などにより、利便性の向上を図る。

これまでの取組事例

- ・地域区民ひろば（既存施設の再編による、地域の「世代を越えた交流の場」づくり）
- ・子ども家庭支援センター（子どもと子育て家族のサポート施設）
- ・子どもスキップ（全ての小学生に、放課後の安全・安心な遊び場を提供）
- ・福祉施設（出張所跡地などの区有地を活用し、民間事業者による福祉施設の整備を促進）
- ・図書館（開館日の増加、開館時間の延長、ビジネス支援の充実などによる利便性の向上）

豊島区施設白書 - 概要版 -

平成20年（2008年）3月 編集・発行：豊島区 施設管理部 施設計画課

〒170-8422 豊島区東池袋1-18-1 電話：03-3981-4594（直通）