



「次世代のとしま」を
デザインするための

豊島区公共施設等総合管理計画 概要版



平成28年3月



計画の目的と位置付け

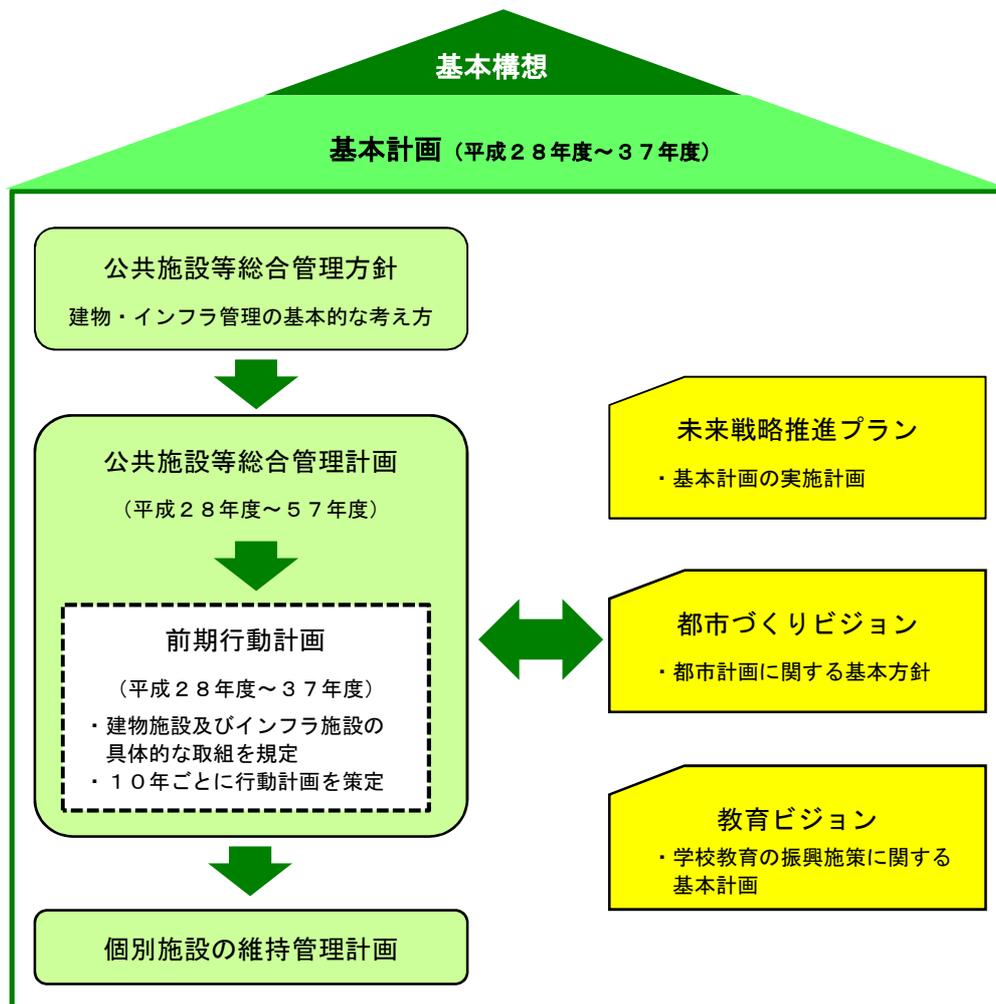
我が国においては、厳しい財政状況が続くなか、国・地方公共団体ともに建物施設やインフラ施設の老朽化対策が大きな課題となっています。

豊島区でも、高度成長期に小・中学校などを整備しており、老朽化対策は大きな課題です。また、今後高齢化の進行に伴う区財政の硬直化が予想される中で、必要な区民サービスを持続的に提供しつつ、施設の健全性や安全性を保っていくためには、インフラを含めた施設を総体的かつ中長期的な視野をもって管理していくことが不可欠です。

一方、国においては、対応策の一つとして、地方自治体に対して平成28年度までに総合的・中長期的な施設等の管理計画の策定を要請しています。

こうした状況を踏まえ、本区が保有及び管理する建物施設及びインフラ施設に関する今後30年間の中長期的な管理計画を策定しました。

本計画は平成28年3月に新たに策定した区の基本計画における施設等の維持管理の基本方針に位置付け、各種施設等の維持管理計画の上位計画とします。



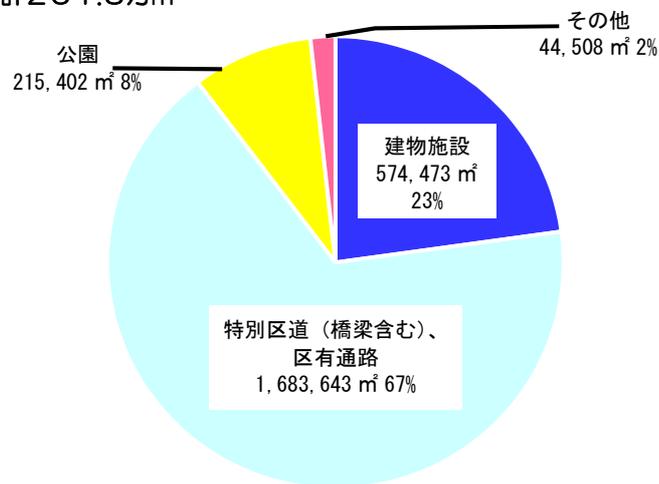
第2章

区の施設等の現状と課題

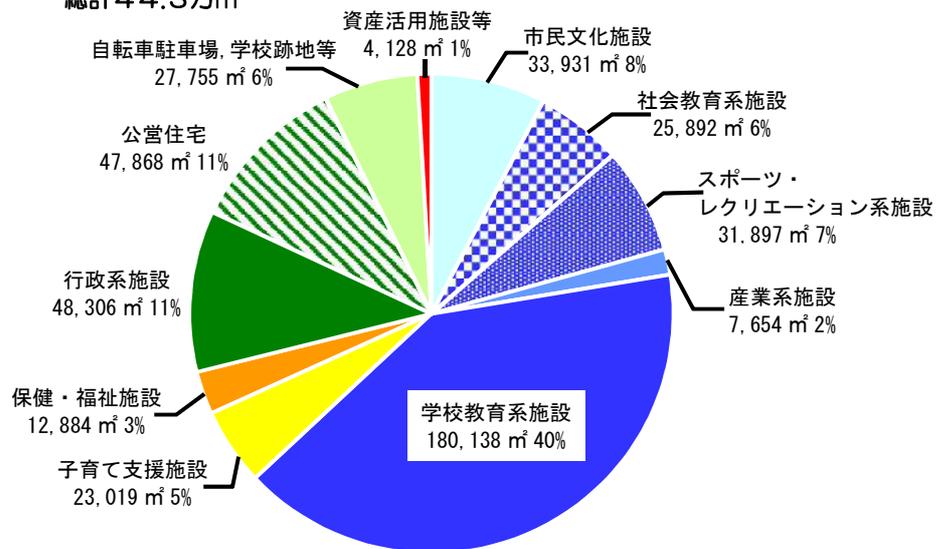
区が保有及び管理する施設

本区は、土地面積で約252万㎡、延床面積で約44万㎡の施設を保有及び管理しています（平成27年4月現在 簡易な建物及び歴史的建造物等は除く）。このうち、区が直接保有する建物棟数は174棟です。

区が保有及び管理する施設の土地面積（平成27年4月現在）
総計251.8万㎡



区が保有及び管理する施設の建物面積（平成27年4月現在）
総計44.3万㎡



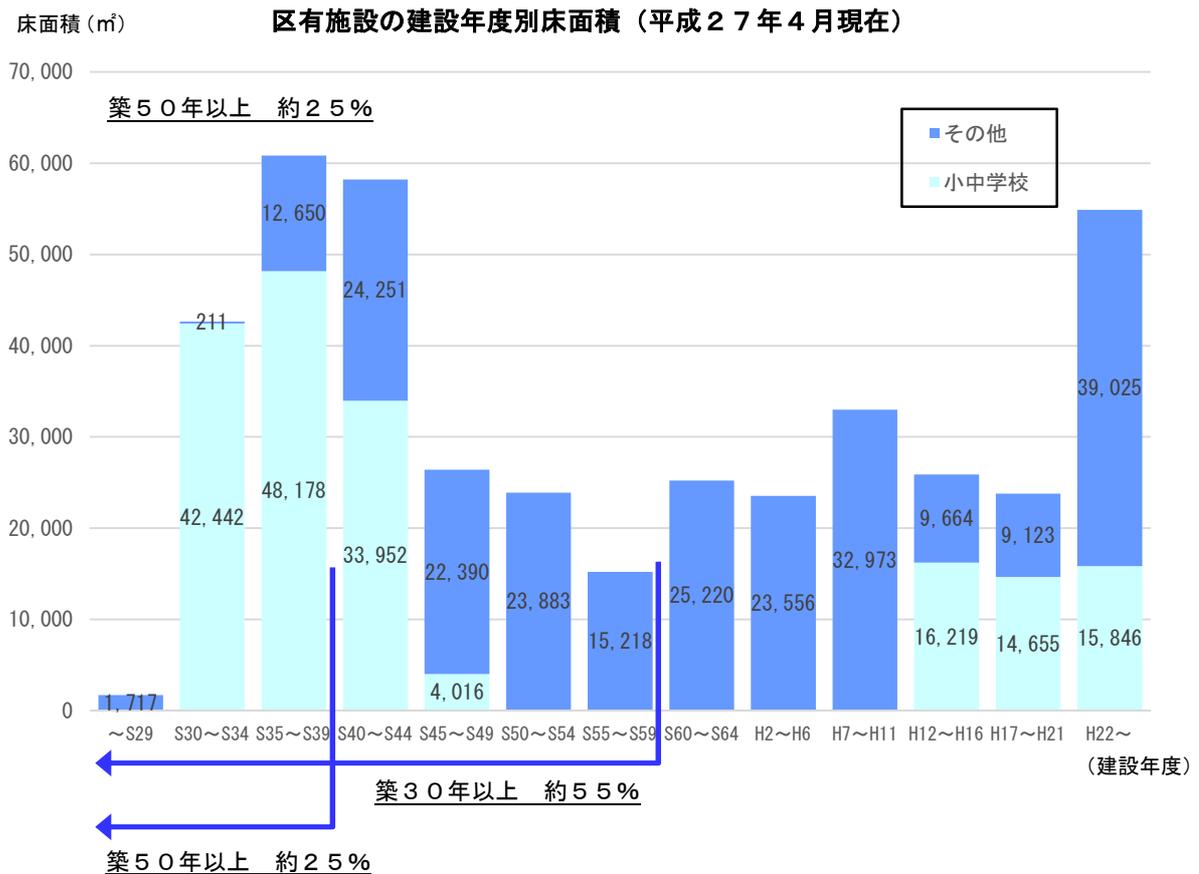
区の施設等の老朽化状況

区の建物施設は、高度成長期の昭和30～40年代前半に規模の大きな学校施設等が整備されており、区保有施設の床面積で見ると築50年以上が約25%、築30年以上が約55%を占めています。

橋梁については、空蝉橋、西巣鴨橋、池袋大橋などの老朽化が進んでいたため、「豊島区橋梁の長寿命化修繕計画」を策定し、長寿命化対策を順次進めています。

公園については、遊具や健康器具などの公園施設の改修や更新時期を設定した「豊島区公園施設長寿命化計画」を策定し、長寿命化対策を順次進めています。

道路については、道路の種別に応じた維持管理の計画化を検討していきます。

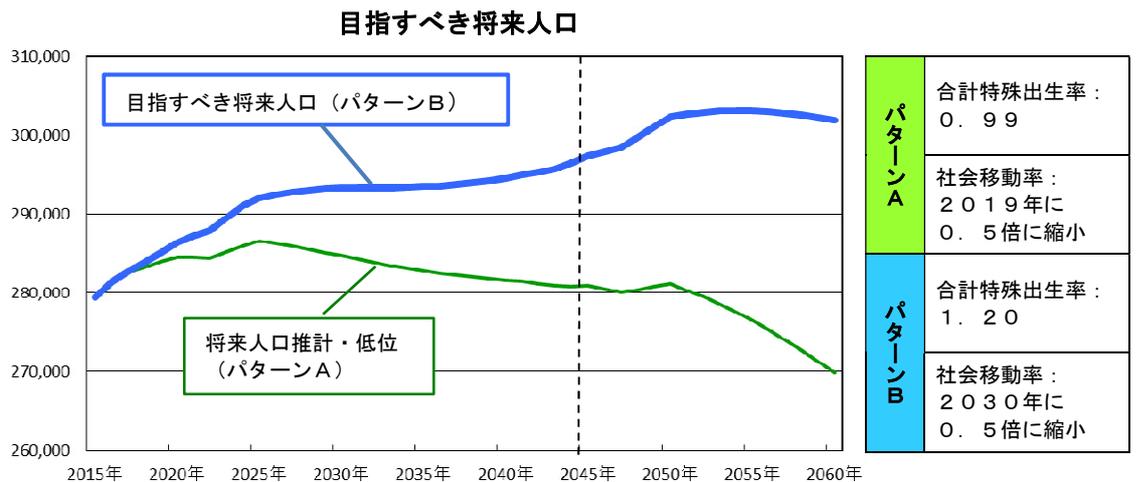
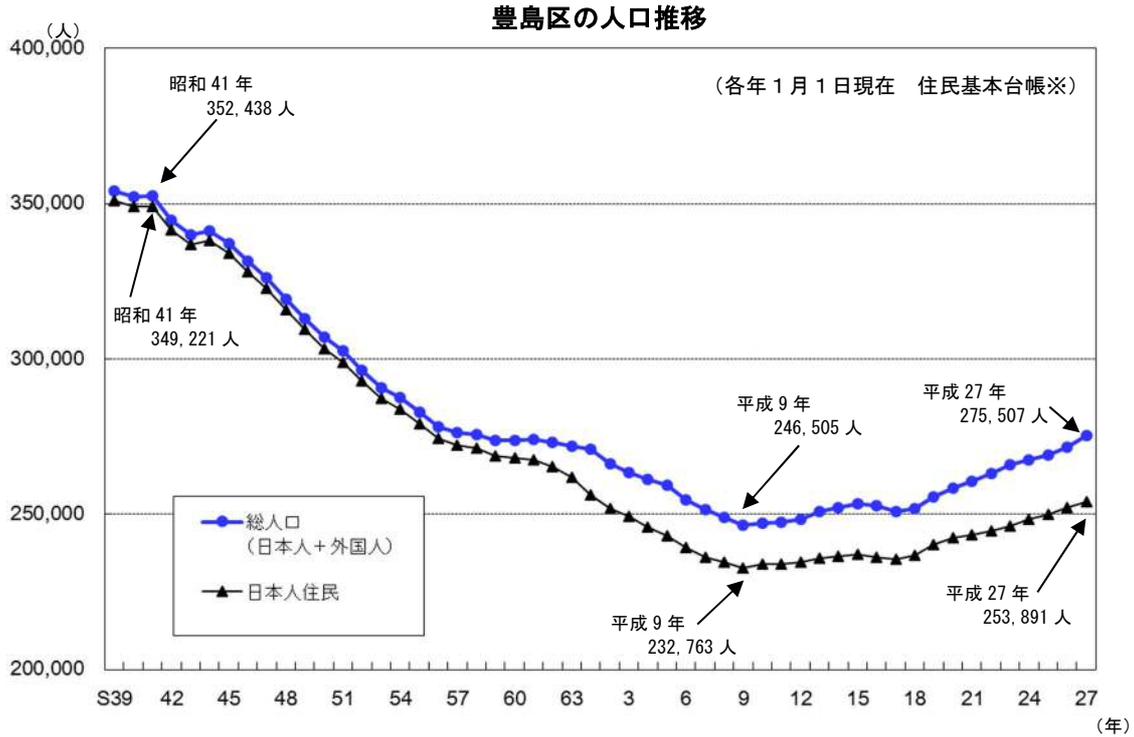


※ 旧真和中学校のプレハブ校舎（平成21年築）については、平成28年度より区有施設になるため、床面積に含めている。

人口の推移

近年、区人口の増加が続いており、当面その傾向が続くことが予想されます。

「豊島区人口ビジョン」における「目指すべき将来人口」によると、合計特殊出生率を現状の0.99（下グラフ・パターンA）から1.2（下グラフ・パターンB）に高めて推計していますが、目指すべき将来人口においても、老年人口（65歳以上）の増加により高齢化が進行するとともに、生産年齢人口（15～64歳）の割合は徐々に低下します。



	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2060年
パターンA	279,473	284,527	286,623	284,721	282,763	281,643	280,996	280,996	269,933
パターンB	279,473	286,405	292,016	293,310	293,522	294,564	297,370	302,370	301,925

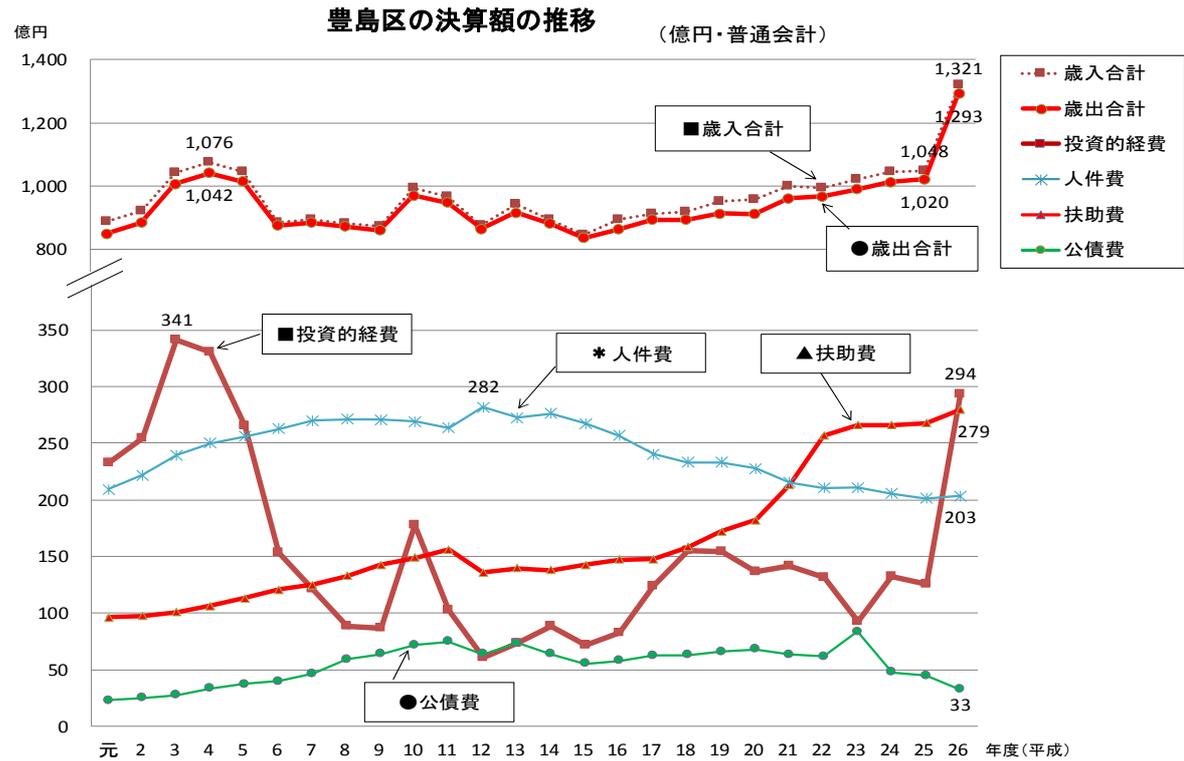
出典：豊島区人口ビジョン

区の財政状況

平成15年度以降、生活保護費の増や児童扶養手当の区移管、子ども手当の創設などによって扶助費は増加の一途をたどり、特に景気や雇用情勢が急激に悪化した平成21年度・22年度は、生活保護費が急増しました。

一方、投資的経費（公共施設や道路等の整備経費）は、平成初期には200～300億円台で推移していましたが、その後、財政の健全化に向け投資的事業を抑制してきたことから、バブル景気以前の状態に戻りました。なお、平成26年度に投資的経費が拡大したのは、新庁舎の保留床等を購入したことが主な原因です。

今後も保育緊急対策や高齢化の進行に伴い、扶助費の増加傾向が続いていくことが想定されるため、財源が限られるなか、学校をはじめ老朽化した施設の建替えや改修への対応が大きな課題となっています。

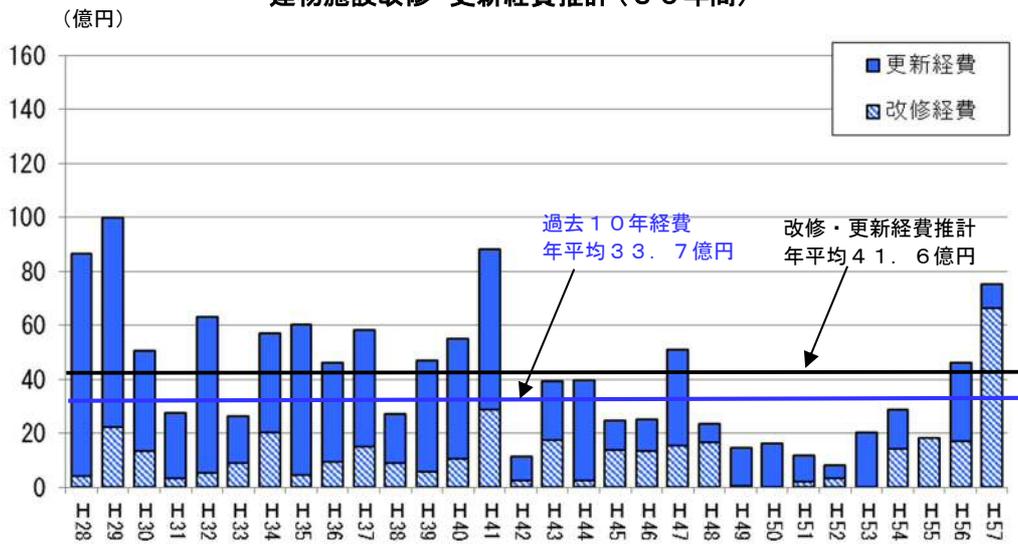


施設更新経費推計

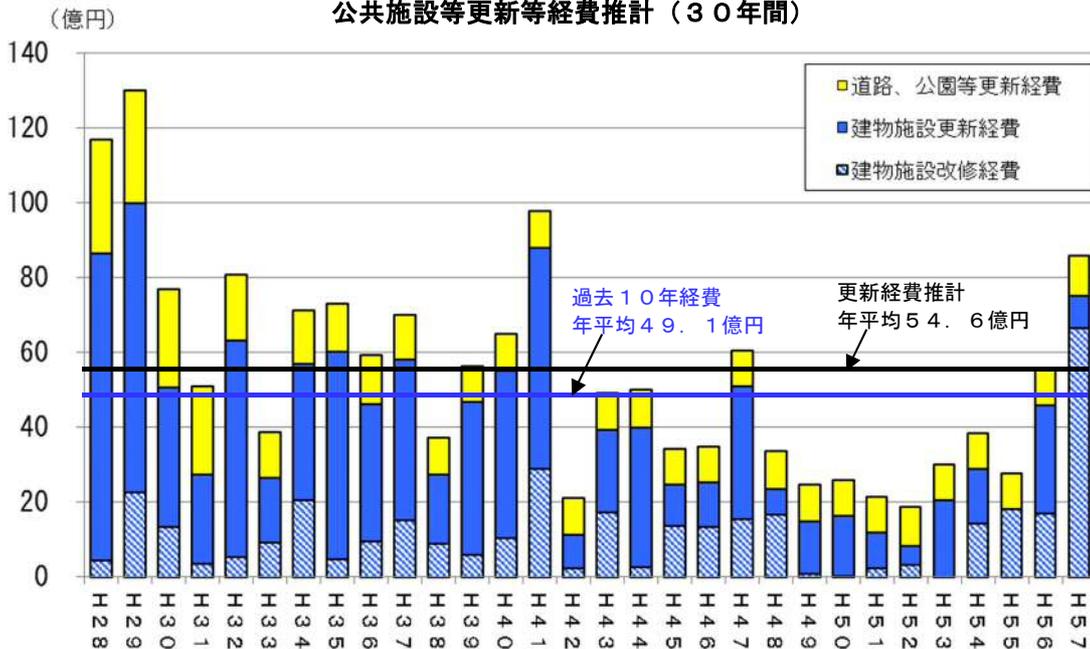
区の建物施設について、総務省の方式により今後30年間の経費を推計すると、今後の建物施設の改修・更新（建替え）経費の平均年額は41.6億円で、過去10年間の経費と比べると7.9億円の経費の差額が生じます。

上記に加えて、インフラ施設の更新経費推計を含めた場合、平均年額は54.6億円で、過去10年間の経費と比べると、5.5億円の経費の差額が生じます。

建物施設改修・更新経費推計（30年間）



公共施設等更新等経費推計（30年間）



※ 過去10年経費は、平成16年度～平成25年度の経費による

基本的な考え方：公共施設等の適切なマネジメント

○ 施設の整備や更新について

公共施設等は本区の目指す「安全・安心創造都市」及び「文化創造都市」の基盤となるものです。区民サービスの維持を基本として、将来的な高齢化や生産人口の減少など、人口の推移・年齢構成の変化に伴う公共施設等の利用需要の変化やまちづくりの動向を踏まえた適切な整備及び更新を図ります。

○ 維持管理や有効活用について

公共施設等は「豊島区都市づくりビジョン」の都市づくり方針である、高度な防災機能を備えた都市、人にやさしい交通環境、みどりの回廊に包まれた憩い等を実現させるための重要な要素です。既存ストックとしての施設の健全性を保つとともに、持続可能な都市づくりに寄与する活用を進めていきます。

また、公共施設等及びその利用環境を経営的な視点から企画、管理、活用するファシリティマネジメントの考え方に基づき、全体最適化を図ります。

○ 「国際アート・カルチャー都市」について

公共施設等は、本区の掲げる「国際アート・カルチャー都市構想」の諸活動を支える重要なフィールドであることも踏まえ、具体的なあり方を検討します。

計画期間

平成28年度から平成57年度までの30年間とします。

計画の適切な進捗を図るため、30年間に前期・中期・後期の各10年間に区分し、各期ごとに「総合管理計画 行動計画」を策定します。

建物施設の管理計画

人口の高齢化傾向が続く中で、扶助費、医療給付費や介護給付費の増加が予想される財政状況を踏まえると、計画期間中、建物施設の適正管理に向けた取り組みを着実に継続していく必要があります。

安全に、安心して公共施設を利用していただくためには、徹底した安全確保が重要です。また、投資的経費の計画的な管理が求められていることから、施設の維持管理や補修なども長期的な視野に基づいて実施する必要があります。

そのため、施設の定期的な点検と適切な予防保全を実施するとともに、区民の皆様の意見なども踏まえながら、経費の縮減、施設の集約化や多機能化、未利用施設の資産活用を図ります。また、少子高齢化などの行政需要に対応する新規施設について必要となる施設は整備をまいります。その際には、できる限り民間活力を活用するなど保有床面積の抑制・削減を図るものとします。

【適正管理のための視点】

○安全性・快適性の確保

定期的な点検と適切な予防保全を行うとともに、改修履歴や点検結果などを一元管理する「施設情報システム」を有効に活用し、施設の安全性と快適性を確保します。

○経費の縮減

9ページに記載のとおり、将来経費と過去経費は30年間で468億年の乖離（差額）が生じることが推計されます。改修や建替えにあたっては多額の費用が見込まれることから、維持管理の工夫に加えて、建物施設の様々な整備手法を検討するなど、経費の縮減に努めます。

○施設の集約化・多機能化

複数の施設を集約化や多機能化することにより、利用者の利便性の向上を図るとともに、施設のランニングコストの削減に努めます。

○資産としての有効活用

未利用施設を他の施設へ転用するなど施設の有効活用を図るとともに、未利用の土地や建物の売却・貸付など資産活用を検討していきます。

○多様な主体との協働

整備計画等における区民の声を反映する手法の導入など多様な主体との協働を推進するとともに、民間事業者等による施設の効果的・効率的な管理・運営手法の活用を検討していきます。

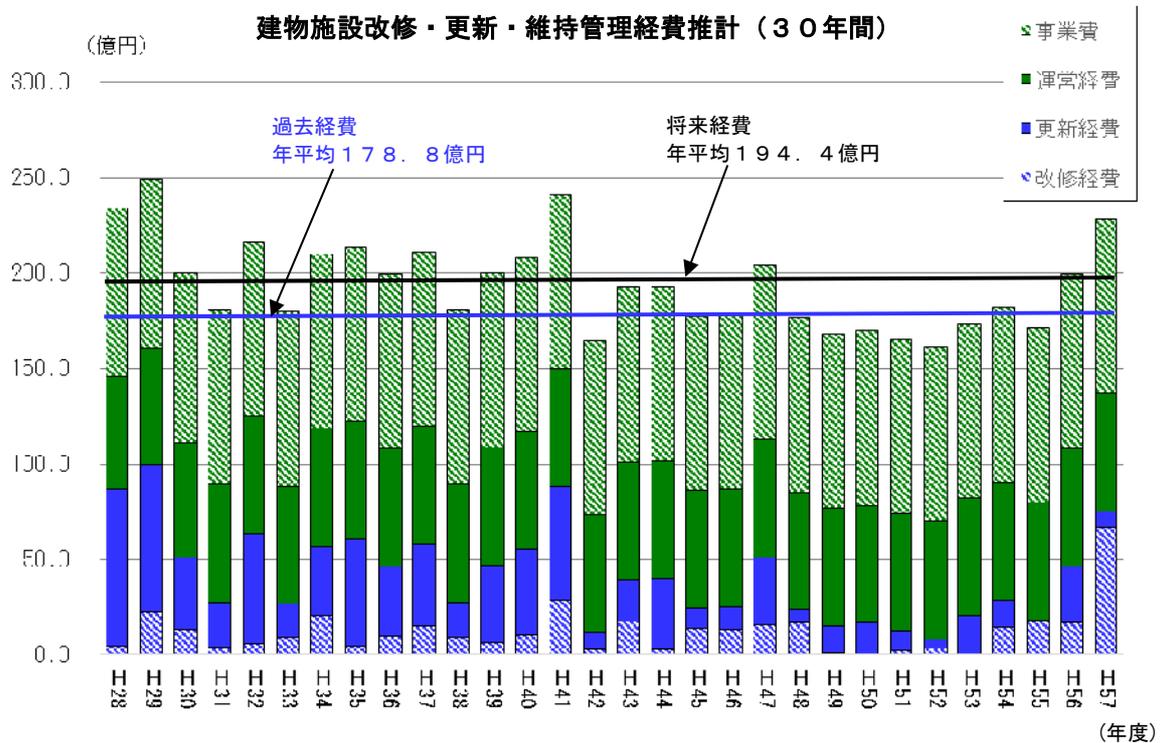
【建物施設の経費推計と施設削減をした場合の経費削減額について】

施設を保有するためには、改修や建替えの経費以外に「運営経費（光熱水費や清掃費など）」や「事業費（各施設でのイベント実施経費など）」が必要となります。

これらの費用も含めた将来経費推計と過去経費との差額の見込み額は、

15.6億円（194.4億円－178.8億円）×30年＝468億円

と推計されます。



一方、建物施設の延床面積を削減すると、改修経費、更新経費、運営経費が同じ割合で削減され、事業費も一定の割合で削減されることが見込まれます。過去の民営化実績なども踏まえた試算によると、施設の建物面積を1%削減することによる経費等削減額は、

1.351億円×30年＝40.53億円 と推計されます。

468億円÷40.53億円≒12（小数点以下四捨五入） という算出式により、

経費の差額を延床面積削減に換算すると、約12%に相当すると推計されます。

インフラ施設の管理計画

安全に、安心して利用できる健全なインフラ施設を維持していくとともに、まちづくり施策のあり方を踏まえ、持続可能なまちづくりに寄与する魅力ある施設整備を目指します。

また、各インフラ施設の点検・診断の結果に基づき、必要な対策を適切な時期に実施するとともに、各施設の状態や対策履歴などを踏まえて次の点検・診断に活かしていく「メンテナンスサイクル」の構築により、インフラ施設の安全性を保ち、施設に係る経費の平準化を図ります。

なお、区民1人当たりの公園面積が23区最低であることや、安心・安全都市づくりのため都市計画道路の整備や橋梁の改修等を進めていることから、「みどりの基本計画」に基づいて公園を整備するとともに、既存ストック等の適正な維持管理と活用を進めていきます。

【適正管理のための視点】

○安全の確保

定期点検や健全度調査などの結果を踏まえ、インフラ施設の安全性を確保します。

○地域防災への寄与

防災機能の向上という観点から、インフラ施設の整備・更新・改修に取り組みます。また、区内事業者との連携のもと、昼間区民も考慮して、防災力向上のための施設整備・管理について検討を行います。

○多様な主体との協働

エリアマネジメントによる道路や公園の管理、民間事業者等による公園施設の運営、地域住民による公園施設の管理など、地域住民や民間事業者などの参画促進に努めます。

○まちづくり施策と連携した総合的な整備

建物施設の整備状況、土地利用状況、交通網のあり方、地域社会の実態などを踏まえ、まちの将来像を見据えたインフラ施設の総合的な整備を図ります。

○技術の継承

将来にわたって適切なインフラ施設の整備・更新を可能とするため、技術系職員への研修、他自治体等の先進事例の情報収集等に努めます。

行動計画の概要

本行動計画は、平成28年度から平成37年度までの10年間の前期行動計画として、公共施設等を管理する行政と、施設を利用する区民等が情報を共有し、安全で安心して利用可能な公共施設等を将来にわたって維持していくことを目的として策定するものです。

行動計画の推進に際しては、公園や小・中学校の整備で既に導入しているワークショップ開催などの施設計画段階からの区民参画、PPPやPFIなど民間活力の導入、道路や公園などのエリアマネジメントなど、多様な主体との協働を幅広く検討していきます。

建物施設の行動計画

総合管理計画に基づいて、施設種別ごとに適正管理を推進していきます。

なお、今後30年間で468億円の経費の差額が予想されるなど、建物施設にかかる経費の縮減が大きな課題です。そこで、利便性の向上を図り、施設の集約化や民営化など様々な手法を検討し、事業費やランニングコストも含めて経費の縮減に努めます。

また、資産活用を含めた施設の再構築により、現在区が保有・管理する建物施設の延床面積の10%程度を減らしていくことを検討していきます。

建物種別ごとの方向性

(1) 学校跡地

現在仮使用中の学校跡地は6か所ですが、校舎解体計画のある跡地は計画を着実に推進することとし、活用が決定していない跡地は再構築の対象施設として検討を進めます。

仮使用中の学校跡地

施設名	所在地	土地面積・延床面積	前基本計画	進捗状況等
旧真和中学校	目白 5-24-12	(土地) 7,252.9 m ² (延床) 6,376.2 m ²	改築時の仮校舎として使用 その後、近隣公園の整備を検討	仮校舎として使用中
旧平和小学校	千早2-39	(土地) 5,699.8 m ² (延床) 1,607.6 m ²	(仮称) 西部地域複合施設整備	(仮称) 西部地域複合施設 予定地暫定活用中 (西部区民事務所プレハブ 庁舎等)
旧朝日中学校	巢鴨4-9-1	(土地) 5,333.6 m ² (延床) 3,507.4 m ²	H31まで巢鴨北中学校 の仮校舎として使用 その後、東部スポーツセ ンター等の整備を検討	NPOに貸出中 その後、仮校舎として使用 予定
旧高田小学校	雑司が谷 2-12-1	(土地) 7,502.7 m ² (延床) 4,232.3 m ²	防災公園の整備	具体的整備に向け検討中
旧第十中学校	千早 4-8-19	(土地) 15,855.2 m ² (延床) 4,964.2 m ²	野外スポーツ施設の整備 を検討	具体的整備に向け検討中
旧文成小学校	池袋本町 4-36-1	(土地) 5,061.9 m ² (延床) 4,387.1 m ²	記載なし	仮校舎として暫定活用中 暫定活用後の利用は未定

(2) 区外宿泊施設

山梨県にある「山中湖秀山荘」は平成4年に建築され、また、福島県にある「猪苗代四季の里」は平成6年に建築されました。竣工から約20年が経過し、それぞれ施設の老朽化に伴う改修工事を行う時期が近づいてきており、両施設を合わせて約18億円の経費が見込まれています。平成26年度の両施設の平均利用率は56%ですが、学校行事を除いた豊島区民の利用率は利用者全体の10%程度です。

改修経費が多額であり、区民利用も少ないことから、利用助成金など新たな区民サービスの提供のあり方とあわせて、区外宿泊施設は本行動計画期間内に施設廃止について検討していきます。

【山中湖秀山荘】



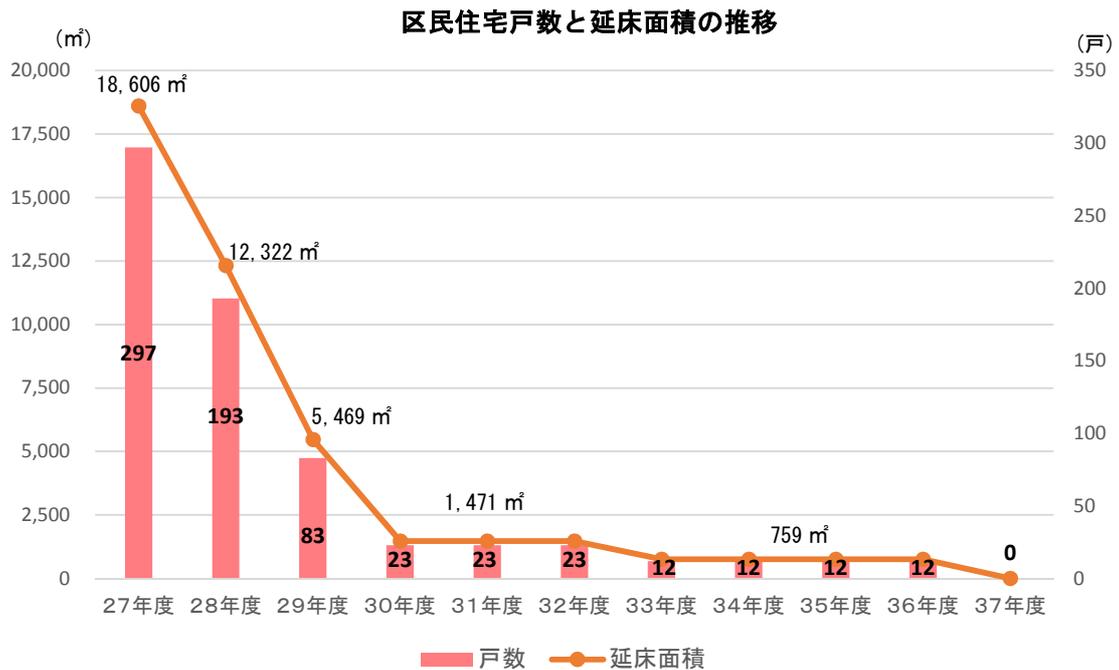
【猪苗代四季の里】



(3) 公営住宅

民間賃貸住宅を区が借り上げ、住宅を必要としている世帯に供給している「区民住宅」については、区内の住宅環境及び区民ニーズの変化を踏まえ、平成37年度までに全ての提供を終了する予定です。

一方、福祉的要素の強い「区営住宅」や「福祉住宅」は現在の水準を維持するとともに、「安心住まい」については提供する戸数を増やしていく予定です。



(4) 保育園

豊島区の保育は、多様な事業主体の参入を促進してきたことで、事業者や施設が切磋琢磨しながら保育の質と量の両方を引き上げてきました。その実績を踏まえ、事業費の縮減とあわせて延長保育などサービスの向上となることから、現在決定をしている3園の区立保育園の民営化を着実に進めていきます。

民営化を予定している保育園

施設名	所在地	定員	土地面積・延床面積	建築年度
駒込第二保育園	駒込5-1-3	107人	(土地) 920.6 m ² (延床) 663.6 m ²	昭和49年度
池袋第三保育園	池袋3-58-15	110人	(土地) 881.7 m ² (延床) 556.3 m ²	昭和43年度
東池袋第一保育園	東池袋2-60-20	123人	(土地) 934.4 m ² (延床) 799.3 m ²	昭和50年度

(5) 地域区民ひろば

乳幼児から高齢者まで幅広い世代が利用できる世代間交流を目的に地域コミュニティの拠点として整備した地域区民ひろばは、小学校区を基礎的な単位として設置しています。小学校区に施設が2カ所に分かれて設置されている区民ひろばは、建替えの機会などをとらえ、地域性や利便性、施設の機能性の確保などを考慮し、統合の可能性について検討していきます。

【区民ひろば仰高】



【区民ひろば富士見台】



(6) 集会機能施設

区内の集会機能施設は、区内に29か所ある区民集会室、豊島区民センター、生活産業プラザ、勤労福祉会館など、区内に数多くの施設が存在しており、各施設の利用率にも幅があります。

今後は地域性や利用率などを考慮して、集会機能施設を他の用途と兼用にするなど多機能化・効率的を図り、区政全般の施策の充実のため有効に活用していくことを検討していきます。

(7) その他未利用施設

耐震強度不足などで使用することができない未利用施設については、売却や定期借地による貸付けなどの資産活用を検討していきます。また、平成26年に閉園した旧竹岡健康学園は、現在、映画やドラマの撮影などに使用するロケーションスタジオとして貸し付けていますが、区外における特別養護老人ホーム整備を視野に入れつつ、施設の有効活用を検討していきます。

主なその他の未利用施設一覧

施設名	所在地	用途面積	建設年	現在及び今後の活用状況（予定）	未使用の理由
旧高松第一保育園	高松 3-10-7	526.9㎡	昭和40年	未利用	建物が耐震強度不足のため
埋蔵文化財資料調査室	巢鴨 3-8-9	1,160.8㎡	昭和44年	平成29年度まで使用 平成30年度以降利用予定なし	
保健福祉部分庁舎	巢鴨4- 22-17	514.2㎡	昭和51年	未利用（一部、倉庫として使用中）	
旧区民ひろば池袋	池袋2- 24-17	511.2㎡	昭和49年	解体後、民間障害者施設建設予定	
旧雑司が谷保育園	雑司が谷1- 34-5	710.1㎡	昭和47年	未利用（一部、倉庫として使用中）	
旧竹岡健康学園	富津市竹岡 380	5,995.5㎡	昭和42年	民間事業者へ貸付中	他の活用方法が未定のため
旧千早児童館	千早 3-13-9	632.0㎡	昭和60年	平成27年度は区民ひろば千早改修工事代替施設 平成28年度解体後、1年間私立保育所に貸付予定	

【保健福祉部分庁舎】



【旧竹岡健康学園】



行動計画期間中の主な建物施設の事業

(1) 勤労福祉会館の大規模改修

勤労福祉会館は昭和59年に建設しており、躯体や設備などが老朽化しています。貸室の利用率が高く、区民ひろばやエポック10なども入居する必要性の高い施設であるため、建物全体を休館して平成28年度に大規模改修を行い、(仮称)としま産業振興プラザとしてリニューアルします。

(2) (仮称) 豊島区新ホールの整備

豊島公会堂は老朽化が著しく、昨今の需要に応えることが困難な状況であったことから平成28年2月に閉館しました。公会堂敷地は旧本庁舎敷地とともに定期借地権を設定し、民間事業者が整備する新ホール部分を区が購入のうえ、平成31年度に賑わいの創出と文化創造の拠点として(仮称)豊島区新ホールを稼働します。

(3) 豊島区民センターの建替え

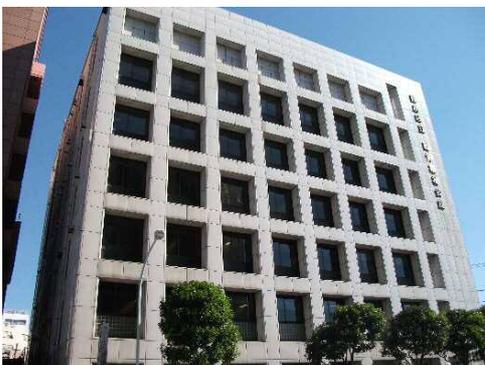
豊島区民センターは昭和44年に建設しましたが、躯体や設備などが老朽化しています。貸室の利用率が高いことから、平成28～31年度に子育て支援機能などの追加を含めた整備を行います。

(4) 小・中学校の建替え

「豊島区立小・中学校改築計画」に基づき、小・中学校の建替えを行います。

本行動計画期間中には、順次、巣鴨北中学校、池袋第一小学校、千川中学校の建替え工事が予定されています。

【勤労福祉会館】



【豊島区民センター】



道路に関する行動計画

(1) 維持管理計画

電気・ガス・水道などの整備・改修に伴う道路修繕などに際して、民間事業者や東京都等との連携を強化します。また、池袋駅付近の商業施設周辺の道路に関しては、エリアマネジメントによる維持管理を検討します。

生活道路の安全性確保のため、日常的なパトロール等により損傷箇所の把握に努め、速やかな補修を図ります。

(2) 整備・更新計画

まちづくりのあり方や地域における都市開発などを踏まえて適切に整備・更新します。

また、歩道や立体横断施設、駅前ひろば等でバリアフリー化が必要な箇所の整備及び改修を進めます。

木造住宅密集地域における災害時等の消火活動・避難路として有効な幅員6mの防災道路を拡幅整備します。

(3) 行動計画期間中の主な事業

都市計画道路補助173号線の整備や区内道路の無電柱化の推進などに取り組みます。

【補助173号線 整備イメージ】



【巢鴨地蔵通りの無電柱化イメージ】



整備前



整備後

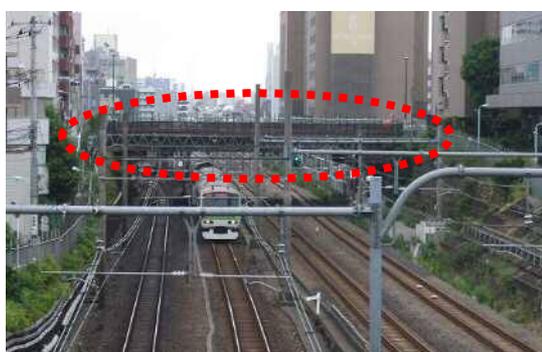
橋梁及び道路構造物に関する行動計画

平成23年度に策定した「豊島区橋梁の長寿命化修繕計画」に基づき、平成32年度までに、西巣鴨橋については架け替えを行います。池袋大橋については予防保全の考え方により橋梁架設から100年を目標にした長寿命化対策を施し、ライフサイクルコストの縮減と平準化を図ります。空蝉橋については、平成27年度に長寿命化対策を完了しました。

平成33年度以降については、5年ごとに実施予定の橋梁点検結果などを踏まえ、引き続き適切な維持管理を行っていきます。

道路構造物については、「豊島区道路構造物修繕計画」に基づく維持管理を行います。

【老朽化した空蝉橋】



公園に関する行動計画

(1) 公園等の長寿命化に向けた取り組み

「公園施設長寿命化計画」に基づき、遊具やトイレなどの公園内施設を対象とした長寿命化対策を実施し、修繕・補修等の経費縮減を目指します。

児童遊園や辻広場等についても、公園施設長寿命化計画の趣旨を踏まえ、予防保全の考え方に基づく施設の適切な維持管理を実施していきます。

【駒込東公園内トイレの改修】

改修前



改修後



(2) 公園の計画的な整備と多様な主体との協働

安全で楽しく遊べる公園に向けて、事故や防犯などに対する安全性を高めるとともに、子どもの自主性や主体性を育む場となるよう、「みどりの基本計画」に基づいて、公園の整備や利用ルールの見直しを検討します。

公園が地域で愛され、親しまれるよう、南池袋公園における飲食店運営などをモデルとしながら、地域住民や事業所、学生など多様な主体による整備や維持管理の仕組みの導入を検討します。

(3) 児童遊園の有効活用

施設の老朽化、地域のニーズ、利用実態などを踏まえながら、公園に準じた形で再整備を行います。また、比較的規模が大きい公園や都市計画道路の整備などを契機として、再編や使用方法の見直しによる有効活用のあり方を検討します。

(4) 辻広場等の効果的な活用

地域による自主的な維持管理を実施してきた経緯を踏まえ、さらに有効な維持管理及び施設更新のあり方について検討します。また、木密地域改善事業の種地としての性格もあわせ持つことから、居住環境総合整備事業に伴う面的なまちづくり事業の用地として有効活用することも検討します。

(5) 行動計画期間中の主な事業

造幣局跡地の防災公園整備、高田小学校跡地の公園整備、中池袋公園の再整備などに取り組みます。

【造幣局地区の現況（平成25年9月撮影）】



その他インフラに関する行動計画

(1) 駅自由通路等の維持管理計画

今後の管理や所有のあり方については、庁内の施設を管理する部局による総合的な管理体制の検討とあわせ、エリアマネジメントなど多様な主体との協働を視野に入れながら鉄道事業者や地域住民と協議していきます。

(2) 自転車駐車場等の整備と維持管理計画

日常的な点検等による速やかな補修を図るなど適切な維持管理に努めるとともに、指定管理者制度も活用しながら、民間事業者による質の高い施設管理サービスを提供していきます。

また、駅周辺地域において、駐輪需要が満たされていない地域は、新たな自転車駐車場等の整備・拡大を進めます。

(3) 行動計画期間中の主な事業

池袋駅東西連絡通路（東西デッキ）の整備や、大塚駅南自転車駐車場の整備などに取り組みます。

計画の策定について

この計画は、外部の有識者委員3名、公募による区民委員5名が参画する、「豊島区公共施設等総合管理計画策定委員会」の審議により策定しています。

委員会の開催状況は以下のとおりです。

なお、委員会の詳細は豊島区ホームページに掲載しています。

(<http://www.city.toshima.lg.jp/066/kuse/shingi/kaigichiran/033792/1504151338.html>)

回数	開催日	審議事項
第1回	平成27年5月26日	審議の進め方について など
第2回	平成27年7月7日	計画骨子案について など
第3回	平成27年9月2日	計画素案について など
第4回	平成27年10月19日	計画案について など
第5回	平成28年2月22日	計画の策定