

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（案）

平成27年11月



目次

第1章 豊島区公共施設等総合管理計画について

- 1. 計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2. 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

第2章 区の施設等の現状と課題

- 1. 区の施設等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 2. 人口の推移・・ 8
- 3. 区の財政状況・・ 11
- 4. 施設更新経費推計・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

第3章 公共施設等の適正管理に関する計画

- 計画策定の背景・・ 15
- 基本的な考え方 公共施設等の適切なマネジメント・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
- 1. 計画期間・・ 16
- 2. 取組体制・・ 16
- 3. 施設種別ごとの管理計画について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
- 4. 計画の実現に向けて・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24

第4章 公共施設等総合管理計画 行動計画

- 1. 行動計画策定の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
- 2. 計画期間・・ 25
- 3. 計画のフォローアップ等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
- 4. 建物施設の計画・・ 26
- 5. インフラ施設の計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 35

参考資料

- 1. 用語解説・・ 43
- 2. 豊島区公共施設等総合管理計画の策定経過・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 45
- 3. 豊島区公共施設等総合管理計画策定委員会における検討・・・・・・・・・・・・ 46
- 4. 区民アンケート・・ 51
- 5. 中学生アンケート・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 55

第1章 豊島区公共施設等総合管理計画について

1. 計画の目的

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公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっています。日本の道路、橋梁等のインフラ施設（都市の基盤施設）を見ると、昭和30～40年代の高度成長期に集中的に整備されており、建設後50年以上の道路橋の割合は、今後20年で約16%（平成24年3月）から約65%（平成44年3月）へと増加し急速に老朽化します（平成25年3月国土交通省会議資料より）。

国においては、こうした状況を踏まえ、平成25年11月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定し老朽化対策への取組みを始めるとともに、地方公共団体に対しても、国の動きと歩調を合わせ、総合的・中長期的な公共施設等の管理計画の策定を要請しています。

豊島区でも、国のインフラ施設同様、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つためには、公共施設等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。

こうした現状を踏まえ、平成27年3月に策定した「豊島区公共施設等総合管理方針」に基づき、本区が保有及び管理する公共施設等に関する今後30年間の中長期的な管理計画を策定いたしました。

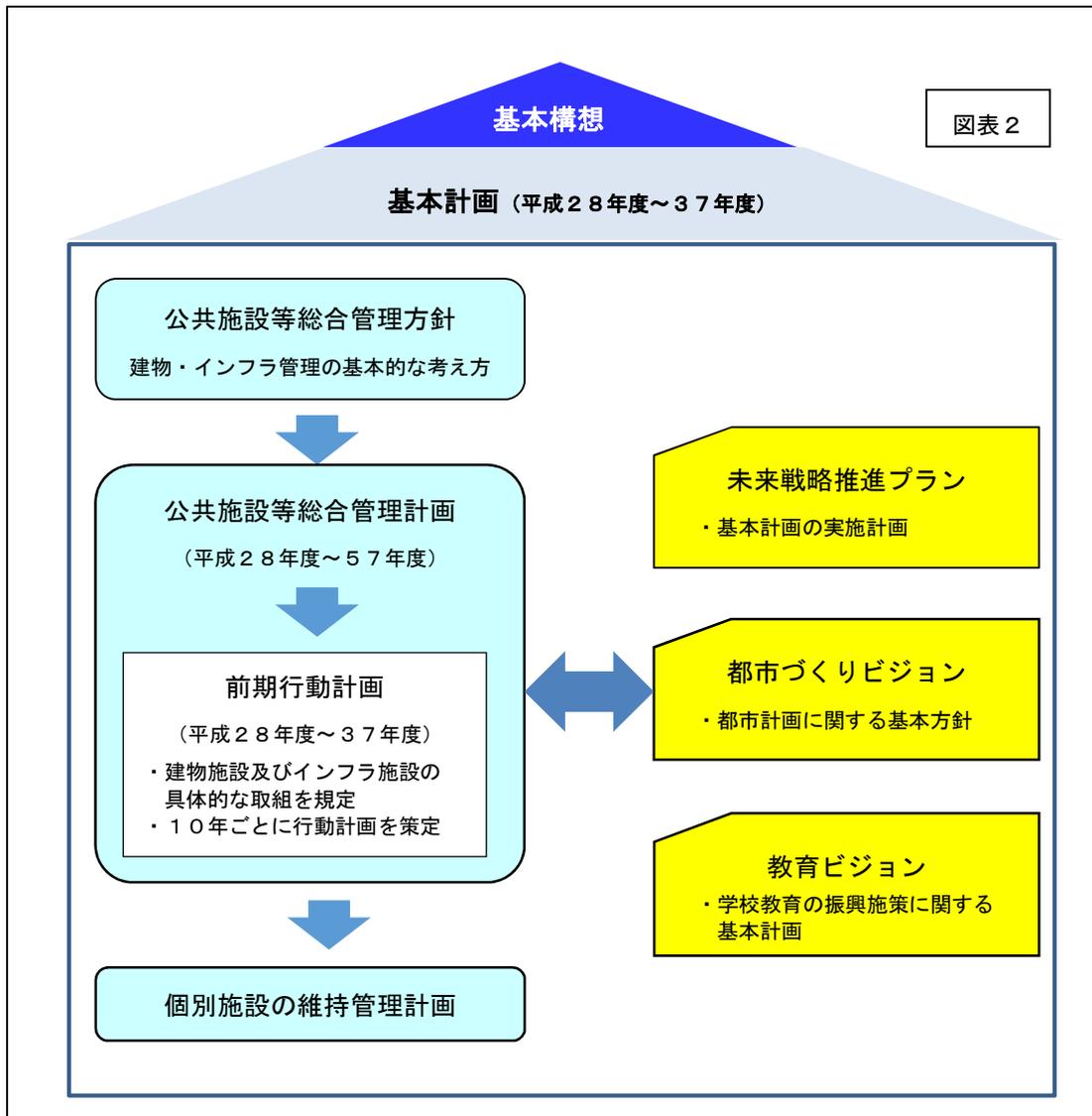
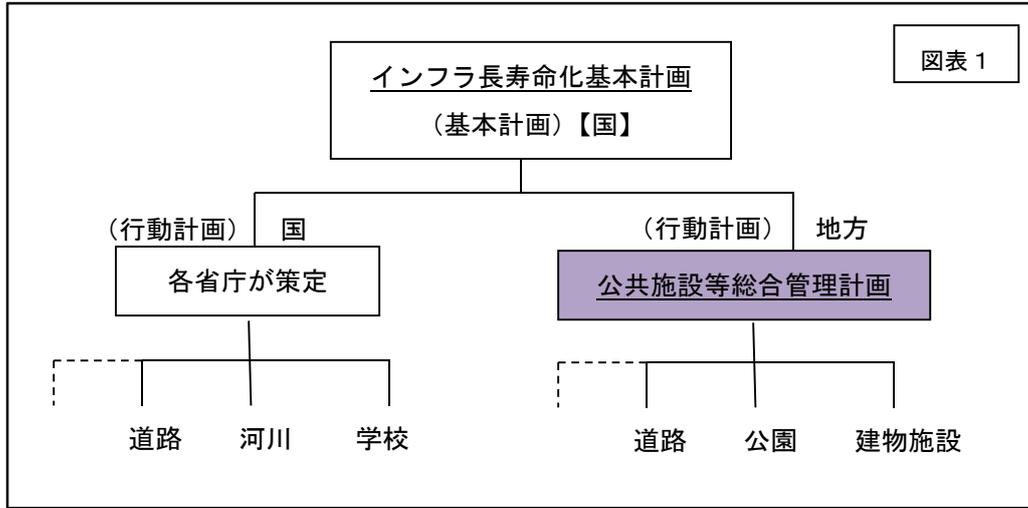
今後、区民の皆様のご意見をお聞きしながら、区のまちづくりの動向ともあわせ、本計画に基づいて各個別施設の適切な管理運営を進めてまいります。

2. 計画の位置付け

本計画は、国のインフラ老朽化対策である「インフラ長寿命化基本計画」の行動計画として本区が作成する「豊島区公共施設等総合管理計画（公共施設等の総合的かつ計画的な管理推進計画）」です（図表1参照）。

本計画は「豊島区公共施設等総合管理方針」に基づくものであり、また、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（図表2参照）。

なお、本区で既に策定済みの施設等の種類別更新計画である「豊島区立小・中学校改築計画 第一次改訂（平成26年3月）」、「豊島区橋梁の長寿命化修繕計画（平成24年3月）」、「豊島区公園施設長寿命化計画（平成26年3月）」については、総合管理計画の施設類型別計画として位置付けます。



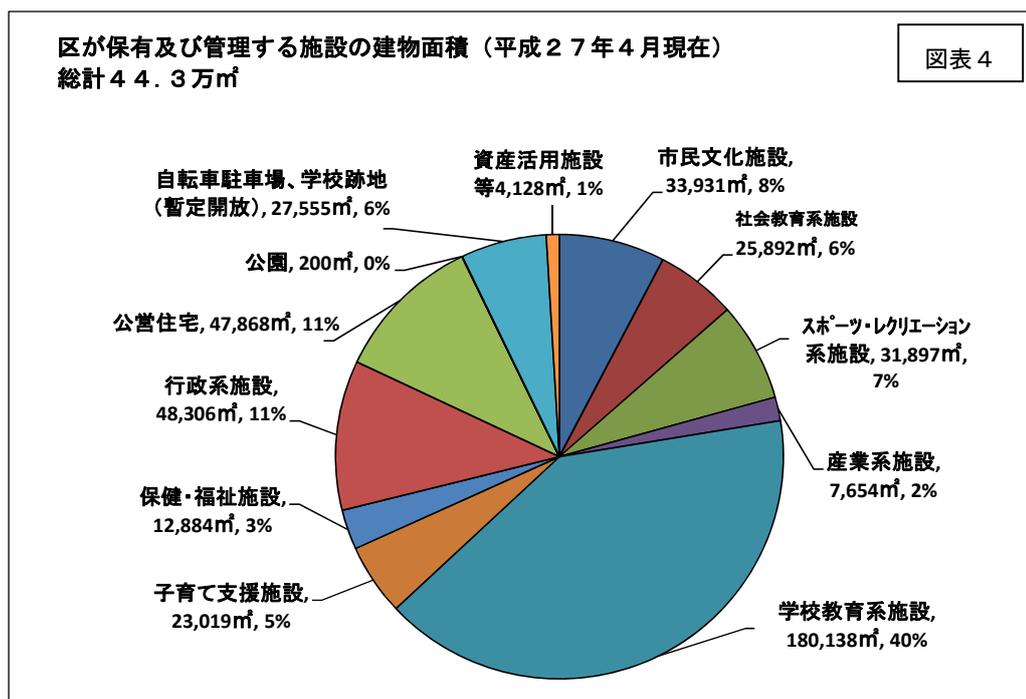
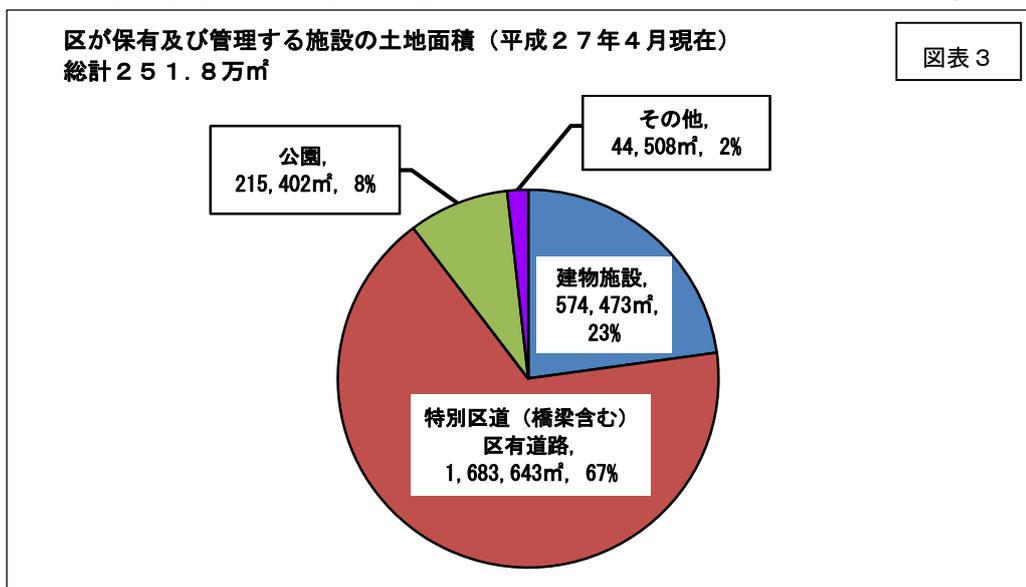
第2章 区の施設等の現状と課題

1. 区の施設等の現状

(1) 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。また、区が保有する建物施設は199箇所です。(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、図表3、4参照)

建物施設の種別内訳は4ページの図表5、インフラ施設(公園等、区道、橋梁、自転車駐車場等、駅自由通路)の内訳は5ページの図表6～10のとおりです。



機能種別	施設種別	施設数	延床面積
市民文化施設	地域区民ひろば	24	15,565m ²
	区民集会室	29	6,312m ²
	男女平等推進センター	1	430m ²
	まちづくりセンター	4	630m ²
	公会堂、ホール等	5	10,844m ²
	その他事務室	2	150m ²
	小計	65	33,931m ²
社会教育系施設	地域文化創造館	5	5,646m ²
	図書館	7	9,826m ²
	文化施設等	9	10,420m ²
	小計	21	25,892m ²
スポーツ・レクリエーション系施設	体育館	5	23,532m ²
	野外運動施設	3	1,532m ²
	宿泊施設	2	6,833m ²
	小計	10	31,897m ²
産業系施設	生活産業プラザ	1	3,870m ²
	勤労福祉会館	1	3,784m ²
	小計	2	7,654m ²
学校教育系施設	幼稚園	3	1,212m ²
	小学校	22	116,901m ²
	中学校	8	58,405m ²
	教育センター	1	3,620m ²
	小計	34	180,138m ²
子育て支援施設	子どもスキップ	21	2,623m ²
	児童館	1	616m ²
	中高生センター	2	1,155m ²
	子ども家庭支援センター	2	1,265m ²
	保育園	26	17,276m ²
	すくすくルーム	1	84m ²
	小計	53	23,019m ²
保健・福祉施設	障害支援センター	2	996m ²
	高齢者総合相談センター	3	165m ²
	障害者福祉施設	7	6,793m ²
	休日診療所等	5	3,901m ²
	その他事務室	2	1,029m ²
	小計	19	12,884m ²
行政系施設	庁舎	2	28,580m ²
	区民事務所	2	2,044m ²
	西部生活福祉課	1	444m ²
	保健所	2	5,622m ²
	各種事務所(道路、清掃等)	4	6,764m ²
	リサイクル施設等	10	730m ²
	工事材料保管施設等	6	683m ²
	備蓄倉庫	6	1,335m ²
	その他事務所等	5	2,104m ²
		小計	38
公営住宅	区営住宅	11	15,497m ²
	福祉住宅	15	13,097m ²
	区民住宅	15	18,606m ²
	従前居住者住宅	1	668m ²
	小計	42	47,868m ²
庭園	自白庭園	1	200m ²
	小計	1	200m ²
自転車駐車場、学校跡地(暫定開放)等	区立斎場	1	660m ²
	自転車駐車場等	15	13,179m ²
	災害対策要員宿舎	2	391m ²
	学校跡地地域開放施設	2	9,197m ²
	その他(転用中等)	9	4,128m ²
	小計	29	27,555m ²
資産活用施設	資産活用施設(予定含む)	3	4,128m ²
	小計	3	4,128m ²
	総計	317	443,472m ²

図表 5

※ 平成27年4月現在、民間から賃貸している施設を含む。ただし、解体が予定されている旧庁舎、分庁舎等を除く。

第2章 区の施設等の現状と課題

公園等(平成27年4月)

図表 6

区分	園数	面積(㎡)
公園	85	174,196
区民の森	2	4,700
児童遊園	66	24,330
仮児童遊園	8	2,048
目白庭園	1	2,842
辻広場・コミュニティ広場等	21	2,980
計	183	211,096

※面積は公園の供用面積(複合施設分類、未供用等により3ページの公園面積とは一致しない)

図表 7

区道(平成27年3月末現在)

特別区道	舗装種	延長(m)	面積(㎡)	特別区道	幅員	延長(m)	面積(㎡)
	コンクリート	913.4	4,883.10		1. 5m未満	1,880.6	2,711.25
高級アスファルト	238,197.2	1,088,625.67	1. 5m以上2. 5m未満	10,501.0	24,226.05		
ブロック	5,197.9	126,949.78	2. 5m以上4. 5m未満	139,866.2	545,878.11		
コンクリート平板	0.0	221,645.02	4. 5m以上6. 5m未満	77,012.2	447,665.79		
簡易舗装	37,436.3	185,935.91	6. 5m以上8. 5m未満	30,762.8	248,217.84		
その他	82.3	13,518.31	8. 5m以上	23,422.1	379,779.74		
小計	281,827.1	1,641,557.79	小計	283,444.9	1,648,478.78		
区有道路					17,922.6	35,163.79	
総計					301,367.5	1,683,642.57	

※舗装種において延長が重複する場合は、一方にのみ延長を計上した。

橋梁

図表 8

No.	橋梁名	交差物件	種類	橋長(m)	面積(㎡)
1	宮下橋	鉄道	車道橋	28.7	346.43
2	江戸橋	鉄道	車道橋	20.7	249.22
3	空蟬橋	鉄道	車道橋	27.8	575.46
4	栄橋	鉄道	車道橋	24.17	251.35
5	西巢鴨橋	鉄道	車道橋	33.1	405.8
6	宮仲橋	鉄道	車道橋	24.71	172.96
7	池袋本町四丁目歩道橋	鉄道	人道橋	18.6	46.2
8	源水橋	河川	車道橋	17.96	174.54
9	高塚橋	河川	車道橋	19.8	227.08
10	池袋交差西側歩道橋	道路	人道橋	25.2	65.52
11	南池袋一丁目歩道橋	道路	人道橋	17.1	35.23
12	池袋大橋	鉄道	車道橋	209.26	3,253.95
13	池袋人道橋/パークブリッジ	鉄道	人道橋	151.17	508.61
14	花のはし	鉄道	人道橋	59.66	250.34
計				677.93	6,562.69

自転車駐車場等(平成27年4月)

図表 9

区分	箇所数	面積(㎡)
自転車駐車場	36	18,213.67
自転車置場	8	1,570.19
自転車等保管所	9	9,417.42
計	53	29,201.28

駅自由通路

図表 10

	構造	延長(m)	幅員(m)	備考
大塚駅自由通路	鉄筋コンクリート	29	14	
東長崎駅自由通路	鉄筋コンクリート	100	6	エレベーター・エスカレーター南北各2基
椎名町駅自由通路	鉄筋コンクリート	77	5	

※鉄道事業者敷地内の区所有の工作物 3ページ図表3, 4の建物及び土地面積には含まれていない。

(2) 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、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。(図表11参照)

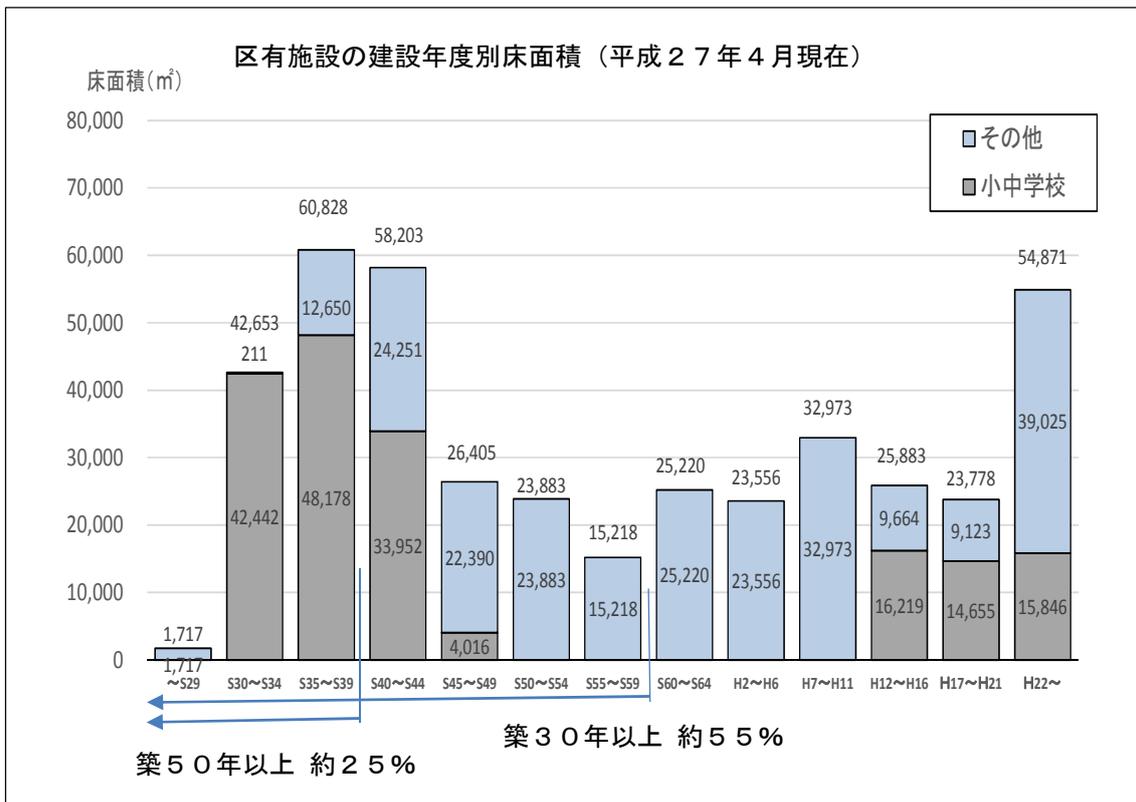
学校の老朽化対策のため、「豊島区立小・中学校改築計画 第一次改訂(平成26年3月)」において、平成33年度までの改築計画を定め、順次改築を進めています。一方、学校以外の建物施設についても、改修により耐震性の確保は図られていますが、将来的には老朽化が進んでいきます。

橋梁については、道路橋3橋(空蟬橋、西巢鴨橋、池袋大橋)の老朽化が進んでいました。そのため、区では平成24年3月に「豊島区橋梁の長寿命化修繕計画」を策定し、前記3橋の早期健全化を含めた長寿命化対策を順次進めています(図表12参照)。

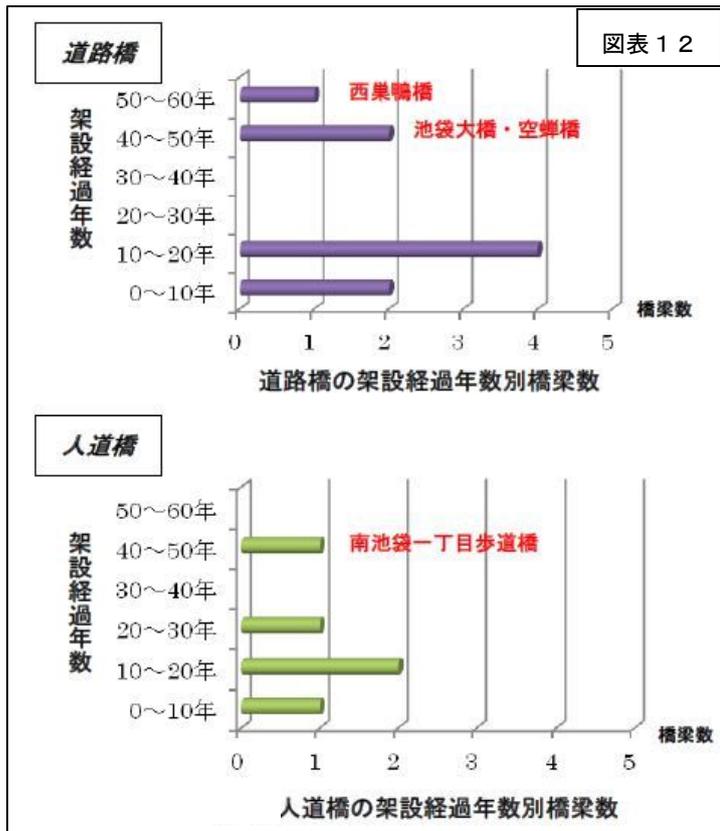
公園については、平成25年度に都市公園法に基づく都市公園に設置されている遊具や健康器具などの施設のうち、予防保全を図るとした545の同施設について、国土交通省の「公園施設長寿命化計画策定指針」に基づき健全度調査を行い、その結果を踏まえて施設の改修、更新時期を設定した「豊島区公園施設長寿命化計画」を平成26年3月に策定しました(図表13参照)。

道路については、路面性状調査の結果等を踏まえて、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。

図表 1 1



橋梁の架設経過年数（平成24年橋梁の長寿命化修繕計画より）



公園施設の健全度（平成25年点検調査より）

図表 13

施設種類	施設数	予防保全型 (Y)	(Y)の健全度判定				備考
			A	B	C	D	
1. 園路広場	3	3	3				橋梁
2. 修景	213	66	1	36	29		パーゴラ等
3. 休養	508	5		3	2		あずま屋等
4. 遊戯	276	272	1	131	140		遊具、健康器具
5. 運動	14	6		3	3		キャッチボール
6. 教養	27						
7. 便益	224	67		63	4		便所
8. 管理	2,392	126	75	37	14		引込柱
9. 防災	34						
計	3,691	545	80	273	192	0	

※ 公園施設の中で、ライフサイクルコストの縮減効果も踏まえ、劣化や損傷を未然に防止し長持ちさせる施設を「予防保全型」施設に分類し、同施設の健全度について国の指針に基づき調査を行った。

【健全度の評価基準概要】

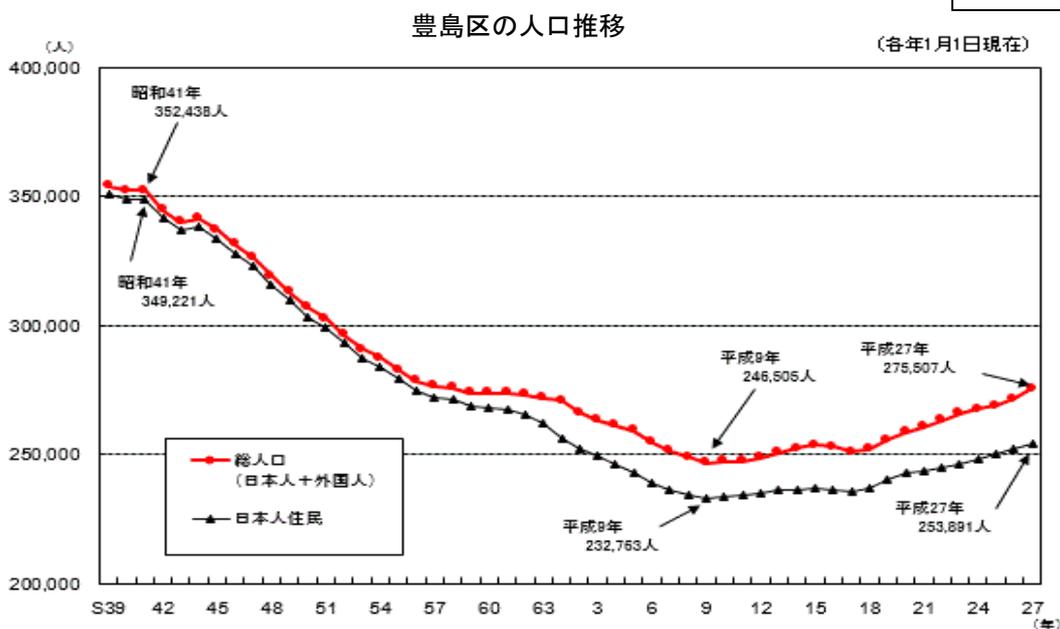
- A：全体的に健全、B：部分的に劣化が進行、C：全体的に劣化が進行、
- D：全体的に顕著な劣化がある

2. 人口の推移

(1) 人口の推移

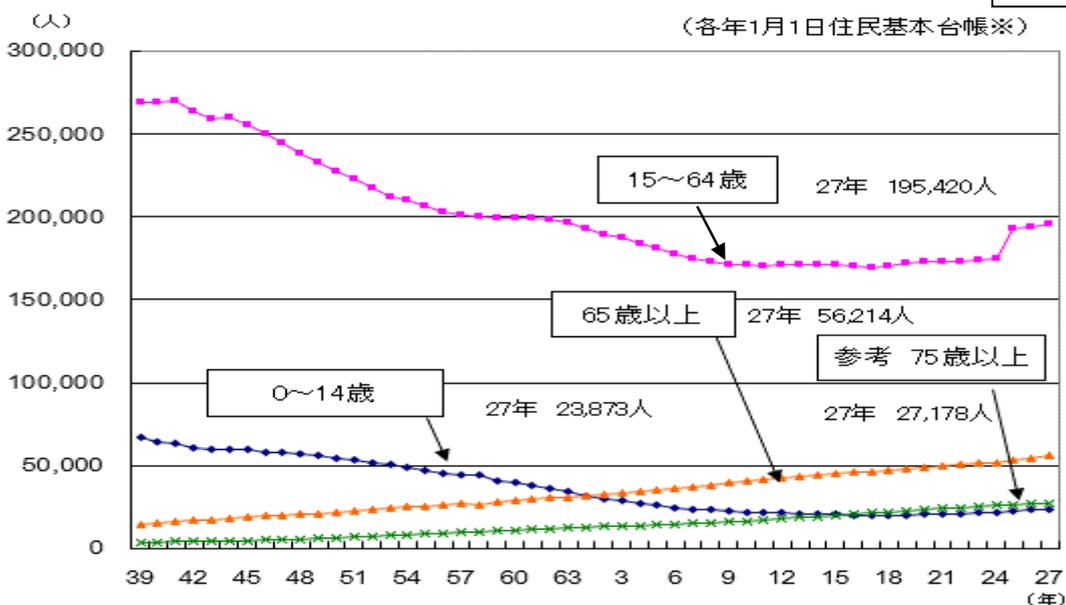
区の人口の推移は、下記図表14、15のとおりです。平成9年を底に一時的な減少はあるものの、人口の増加が続いています。年齢区分別の推移を見ると、近年は年少人口がやや増加傾向にあります。全体的なトレンドとしては65歳以上の人口が増えており、高齢化の傾向にあることが分かります。

図表14



住民基本台帳による年齢区分別人口の推移

図表15



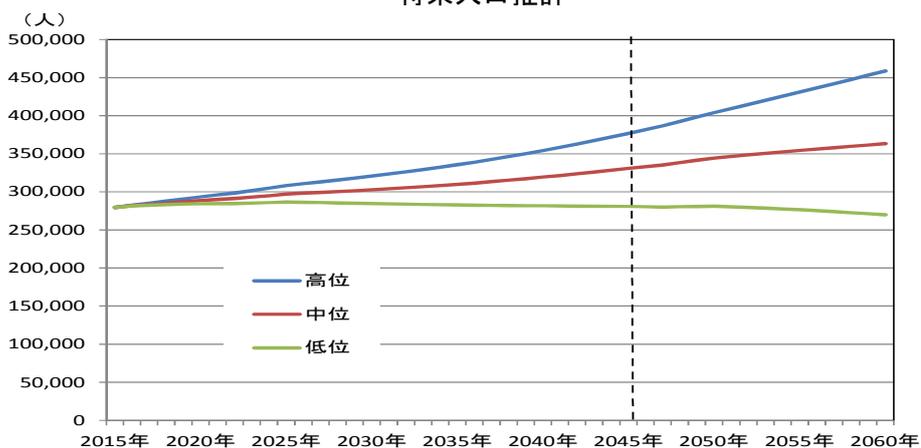
※ 住民基本台帳法の改正 (H24.7) により、平成25年から住民基本台帳人口には、外国人住民数を含んでいる。

(2) 将来人口推計

「豊島区人口ビジョン」では、社会移動率を高位、中位、低位の3パターンに分け、今後、人口減少社会が進行し、地方からの人口流入が今までのように望めないとした場合、低位が最も適切な推計結果であるとしています。

計画期間である平成28年度から平成57年度までの30年間で、低位については、平成37年(2025年)をピークに人口減少に転じ、平成57年(2045年)には、現状とほぼ同じ人口になると推計されます。また、人口構成については、高齢化が進行します。

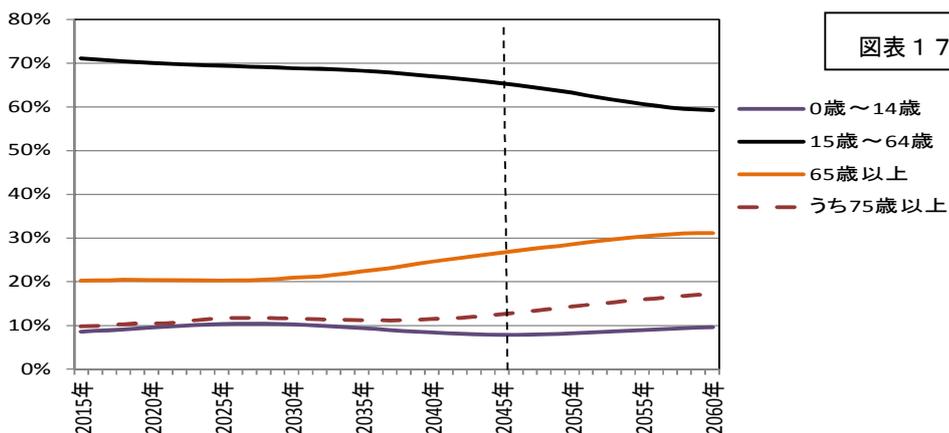
将来人口推計



図表 16

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2060年
高位	279,473	293,570	308,240	320,641	335,482	354,249	376,927	458,888
中位	279,473	288,639	297,144	302,731	309,803	319,414	330,975	363,242
低位	279,473	284,527	286,623	284,721	282,763	281,643	280,996	269,933

社会移動率：低位



図表 17

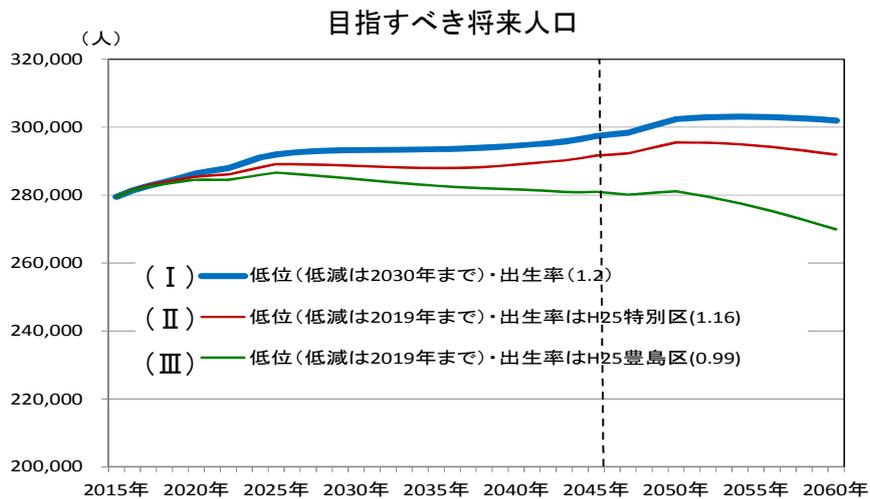
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2060年
0歳～14歳	24,073	27,084	29,561	29,304	26,609	23,671	22,201	25,920
	8.60%	9.50%	10.30%	10.30%	9.40%	8.40%	7.90%	9.60%
15歳～64歳	198,742	199,382	199,037	195,964	192,986	188,677	183,793	159,958
	71.10%	70.10%	69.40%	68.80%	68.30%	67.00%	65.40%	59.30%
65歳以上	56,658	58,061	58,025	59,453	63,168	69,295	75,002	84,055
	20.30%	20.40%	20.20%	20.90%	22.30%	24.60%	26.70%	31.10%
うち75歳以上	27,396	30,004	33,483	33,021	31,708	32,410	35,368	46,705
	9.80%	10.50%	11.70%	11.60%	11.20%	11.50%	12.60%	17.30%
合計	279,473	284,527	286,623	284,721	282,763	281,643	280,996	269,933

出典：豊島区人口ビジョン

※将来人口推計については、作成中です。

(3) 目指すべき将来人口

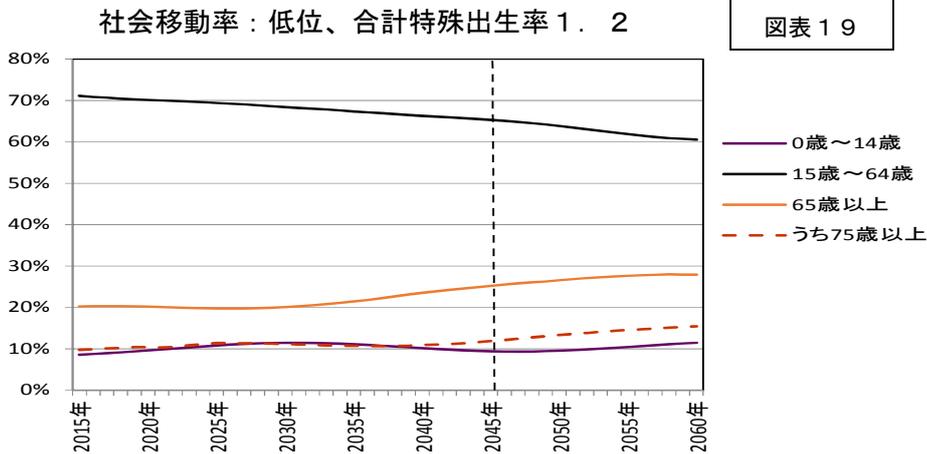
「豊島区人口ビジョン」では、豊島区が目指すべき将来人口を社会移動率は低位、合計特殊出生率は1.2（図表18のI）に高めて推計しています。計画期間では、人口は徐々に増加し平成57年（2045年）には30万人を目前にしますが、高齢化が進行するとともに、生産人口の割合が徐々に低下します。



図表 18

- (I) 目指すべき人口推計
- (II) 特別区平均出生率推計
- (III) 現状の推計

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2060年
(I)	279,473	286,405	292,016	293,310	293,522	294,564	297,370	302,370	301,925
(II)	279,473	285,442	289,155	288,629	287,975	289,002	291,676	295,551	291,938
(III)	279,473	284,527	286,623	284,721	282,763	281,643	280,996	281,129	269,933



図表 19

	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2060
0歳～14歳	24,073	27,622	31,677	33,692	32,726	30,035	28,069	28,968	34,733
	8.60%	9.60%	10.80%	11.50%	11.10%	10.20%	9.40%	9.60%	11.50%
15歳～64歳	198,742	200,917	202,592	200,500	197,750	195,155	194,218	193,098	182,833
	71.10%	70.20%	69.40%	68.40%	67.40%	66.30%	65.30%	63.90%	60.60%
65歳以上	56,658	57,866	57,747	59,118	63,046	69,374	75,083	80,304	84,359
	20.30%	20.20%	19.80%	20.20%	21.50%	23.60%	25.30%	26.60%	27.90%
うち75歳以上	27,396	29,880	33,262	32,748	31,519	32,281	35,359	40,365	46,736
	9.80%	10.40%	11.40%	11.20%	10.70%	11.00%	11.90%	13.30%	15.50%
合計	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

※将来人口推計については、作成途中です。

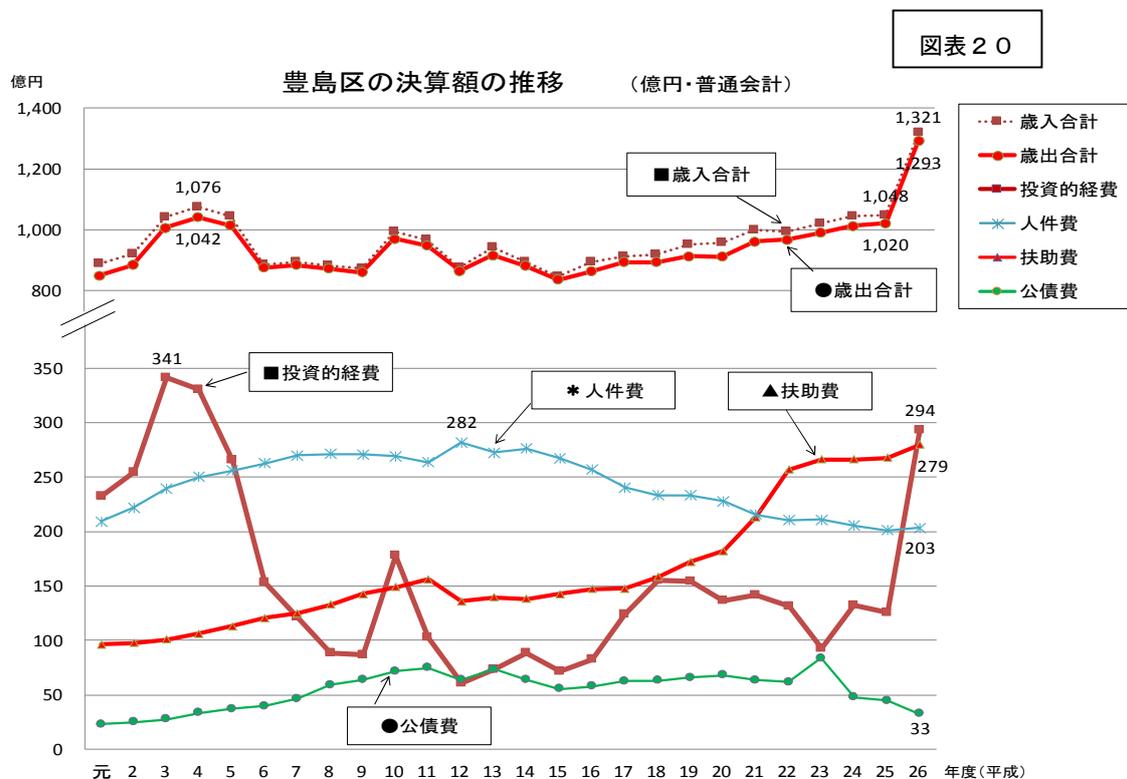
3. 区の財政状況

下記の図表20は、区の決算額の推移です。扶助費は、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、新庁舎の保留床等購入のため、136億円を支出したことが主な要因です。

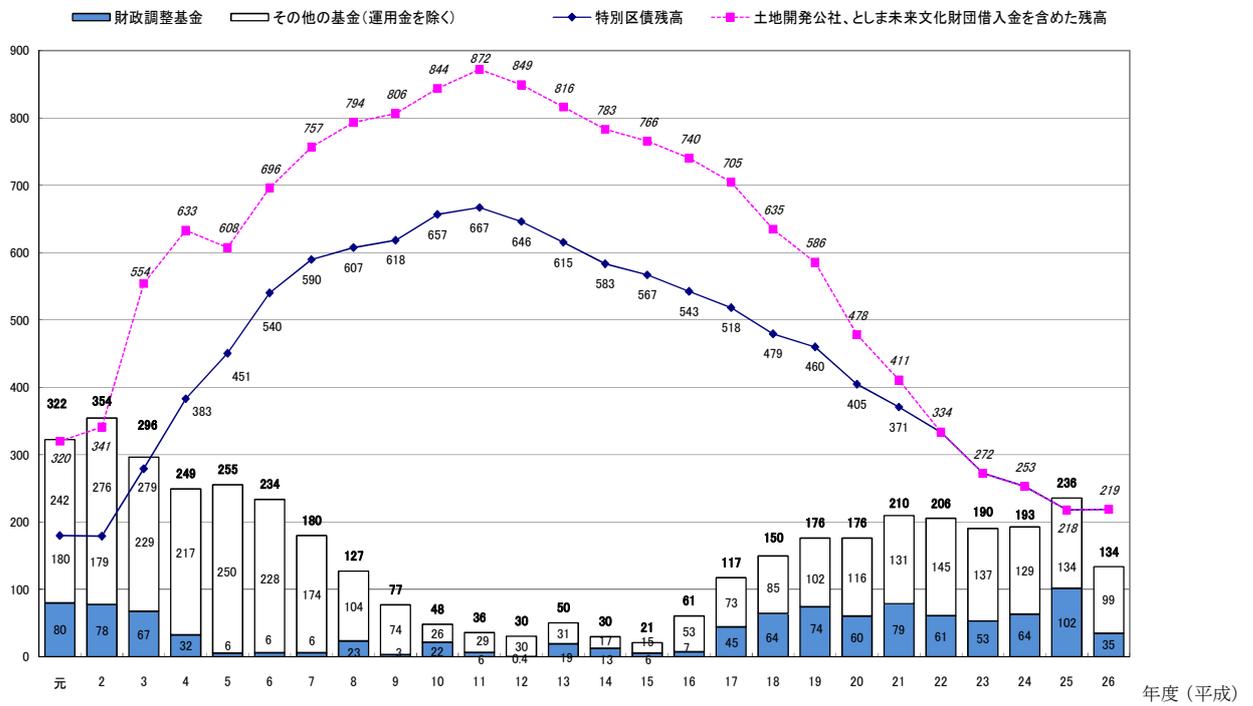
図表21は、区の基金残高（貯金）と負債残高（借金）の推移です。上記のとおり、投資的事業を抑制して新たな起債発行を極力回避し、一方で基金に積極的に積み立てを行ってきた結果、平成25年度は23年ぶりに貯金が借金を上回りました。しかし、平成26年度は、新庁舎の保留床等購入に際し、一時的に基金を取り崩して財源としたことから、再び借金が貯金を上回った状態に戻っています。

こうした状況のもと、今後も保育緊急対策や高齢化の進展に伴い、扶助費の増加傾向が続いていくことが想定されるため、財源に限られる中、学校をはじめ老朽化した施設の改築や大規模改修需要への対応が大きな課題となっています。



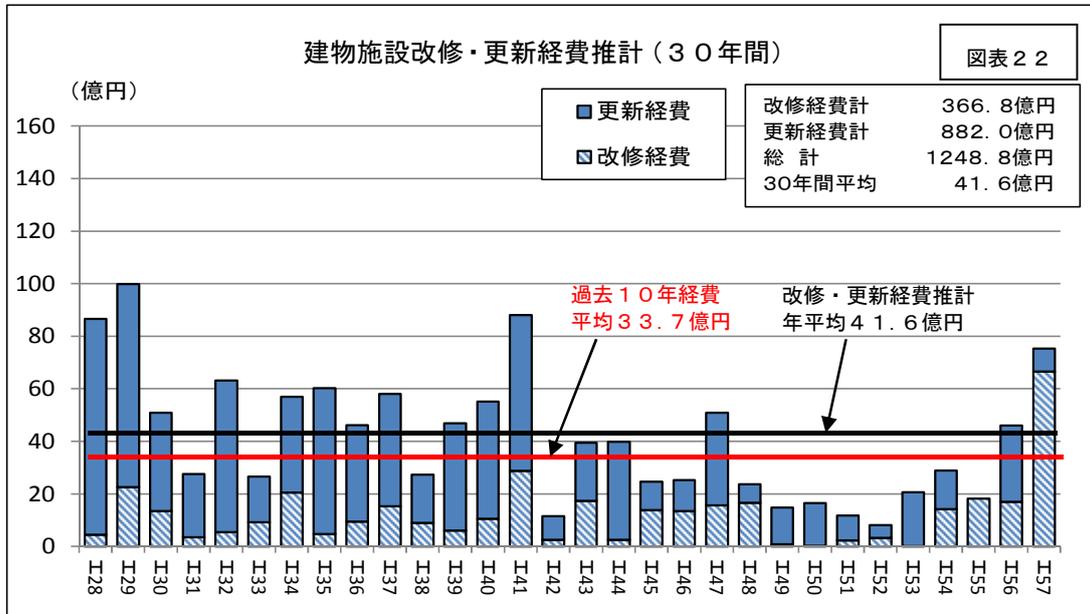
図表 2 1

基金残高（貯金）と負債残高（借金）の推移



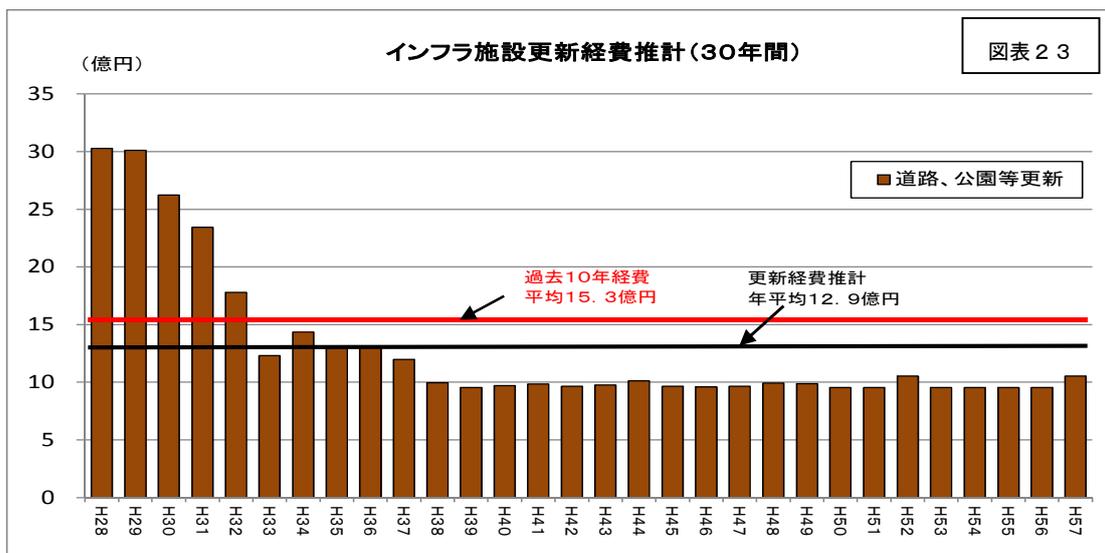
4. 施設更新経費推計

区の建物施設について、総務省の推計方式により今後30年間の改修・更新経費を推計した結果は、下記の図表2.2のとおりです。今後の建物の改修・更新経費の年額の平均は41.6億円で、過去10年間の経費と比べると7.9億円経費の差額が生じます。



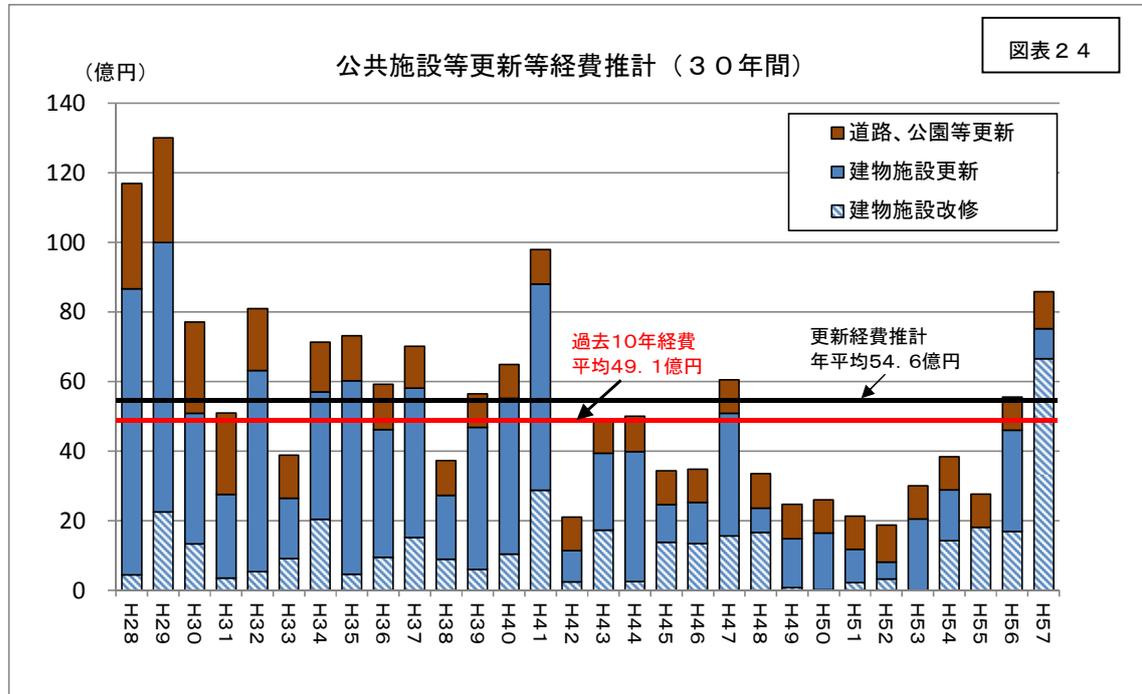
- ※ 改修後の延床面積が判明している施設については、改修後の延床面積で改修・更新経費を推計。
- ※ 過去10年経費は、平成16年度～平成25年度の経費による。

道路、公園等のインフラ施設について、更新見込みの経費を過去10年間の経費と比べた結果が下記の図表2.3です。近年、橋梁の補強や架替え、駅自由通路の整備等を進めており、それらの計画が終了することから、更新経費の推計が過去の経費を下回っています。なお、更新経費には、新たな道路、公園等の整備経費は含んでいません。



- ※ 更新経費として、橋梁及び公園施設長寿命化、道路の整備・修繕、自転車駐車場整備、JR大塚駅自由通路修繕の推計額を積算。

下記の図表24は、前ページの建物施設の改修・更新経費とインフラ施設の更新経費を合計したものです。更新等経費の年額経費は54.6億円で、過去10年間の経費と比べると、5.5億円経費の差額が生じます。



※ 過去10年経費及び更新経費推計は、小数点以下第2位を四捨五入

第3章 公共施設等の適正管理に関する計画

計画策定の背景

区の建物施設については、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老朽化が進んでおり、小・中学校については、今後も計画的に改修・建替えを進めていく予定です。また、増大する扶助費や学校以外の老朽化した施設の建替えや大規模改修需要への対応等が必要となっています。

一方、これをまかなう区の財政は、人口は増加傾向にありますが、高齢化が進む中で生産年齢人口の割合は徐々に低下が予想されるため大幅な税収増を見込むことはできず、こうした老朽化した施設への対応が大きな課題となっています。

今後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、公共施設等を総合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。

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

将来的に高齢化が進行し、生産年齢人口の減少が予想されることから、本区の目指す「安全・安心創造都市」及び「文化創造都市」の基盤となる公共施設等について、区民サービスの維持を基本として、人口の推移・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あることから、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ていきます。

1. 計画期間

総合管理計画の計画期間は平成28年度から平成57年度までの30年間とします。ただし、橋梁及び公園については、当面既存の長寿命化計画によるものとし、計画期間中に総合管理計画などを踏まえ、順次見直すものとしします。

2. 取組体制

基本計画をはじめとする関連計画との整合性を確保しつつ、改修履歴、点検結果、維持管理経費などの施設情報を一元管理する「施設情報システム」なども活用しながら、全庁的レベルで総合管理計画を推進します。

また、総合管理計画の適切な進捗を図るため、計画期間である30年を前期・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。

3. 施設種別ごとの管理計画について

(1) 建物施設

① 建物施設の管理コンセプト

図表16の豊島区の将来人口推計によると、今後30年間の計画期間においては、急激な人口の増減は生じないことが予想されます。しかし、高齢化の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。

区民が安全に、そして安心して公共施設を利用するためには、徹底した施設、設備の安全確保が重要になります。また、長期的視点に立った施設の維持管理や補修など、計画的な投資的経費の管理が求められています。

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、公共施設に関する区民アンケート結果(51ページ以降参照)をはじめとした区民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します。

なお、学校施設については、「小・中学校改築計画」に基づき、施設の改修・建替えを行います。

② 適正管理のための視点

管理コンセプトに基づいて、以下の視点を取り入れながら建物施設の適正な管理を進めていきます。

【安全性・快適性の確保】

施設を利用する区民にとって、安全で安心して使える施設であることが何よりも大切になります。そのため、以下のような施設の定期的な点検と適切な予防保全をすることにより、施設の安全性と快適性を確保します。

- 施設管理者が「豊島区区有施設の点検に関する要綱」などに基づき、適切な点検・診断の実施により施設の安全を確保します。
- 一定以上の規模の施設は、建築基準法上の一定の資格者が定期的に構造や設備の劣化状況を点検します。
- 「施設情報システム」により、維持管理経費や過去の改修等の集積や分析を行い、計画的に修繕等を行うことにより、より高い安全性を確保します。
- 厚生労働省による「ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の運用に関するガイドライン」など、メンテナンスサイクルを踏まえた適切な維持管理により、施設の質や機能を確保し、地域のニーズの変化に対応する柔軟な活用を図ります。
- ライフサイクルコストの縮減が可能で、施設の質や機能の確保ができる施設については、改修による長寿命化を図ってまいります。(アンケート結果は54ページ参照)

【経費の縮減】

計画期間中の建物施設にかかる経費については、19ページの参考資料の推計に示すとおり、将来経費と過去経費は30年間で468億円の乖離(不足)が生じます。この差額を施設の延床面積に換算すると、約12%の削減に相当すると推計されます。

めまぐるしく変化していく経済や社会状況、更には新たな行政需要や区財政の状況などに的確に対応していくため、建物施設の保有量や検討する施設などについては、前期・中期・後期の各10年間の「公共施設等総合管理計画 行動計画」で定めることとします。

なお、施設の保有量を減らす場合においては、区の施策の方向性、施設の利用状況、代替施設の必要性、施設利用者や地域住民の意向などを踏まえた総合的な見地から慎重に検討します。

【施設の集約化・多機能化】

区の保有及び管理する施設は、区役所庁舎のような行政機関の他に、小・中学校などの教育施設、あうるすぽっとなどの文化施設、地域区民ひろばなどの参加や協働の施設、保育園などの子育て施設など300以上あります。現在もひとつの建物に複数の施設が入った複合施設は数多くありますが、今後も地域性や施設の老朽度を考慮し、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。(アンケート結果は52ページ参照)

【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ります。さらに、未利用の土地や建物を売却・貸付などの資産活用を検討していきます。未利用地の活用については、行政需要の有無を優先して検討し、行政需要のある場合は、設置・運営主体も含め民間の手法を用いた整備を基本とします。行政需要が低い場合は、地域の発展に有効に寄与する方向で、売却・貸付などの資産活用を進めます。売却に関しては、最後の手段として慎重に判断をします。

【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・運営手法の活用を慎重に検討していきます。

【整備・更新時の検討事項】

施設の新規整備・更新にあたっては、総合管理方針に記載とおり、「施設の最適化」、「施設の整備・運営手法」、「資産活用の可能性」、「施設の複合化」などの検討を十分に行います。

【計画期間30年間の建物施設にかかる経費推計について（参考資料）】

（1）将来経費と過去経費の推計

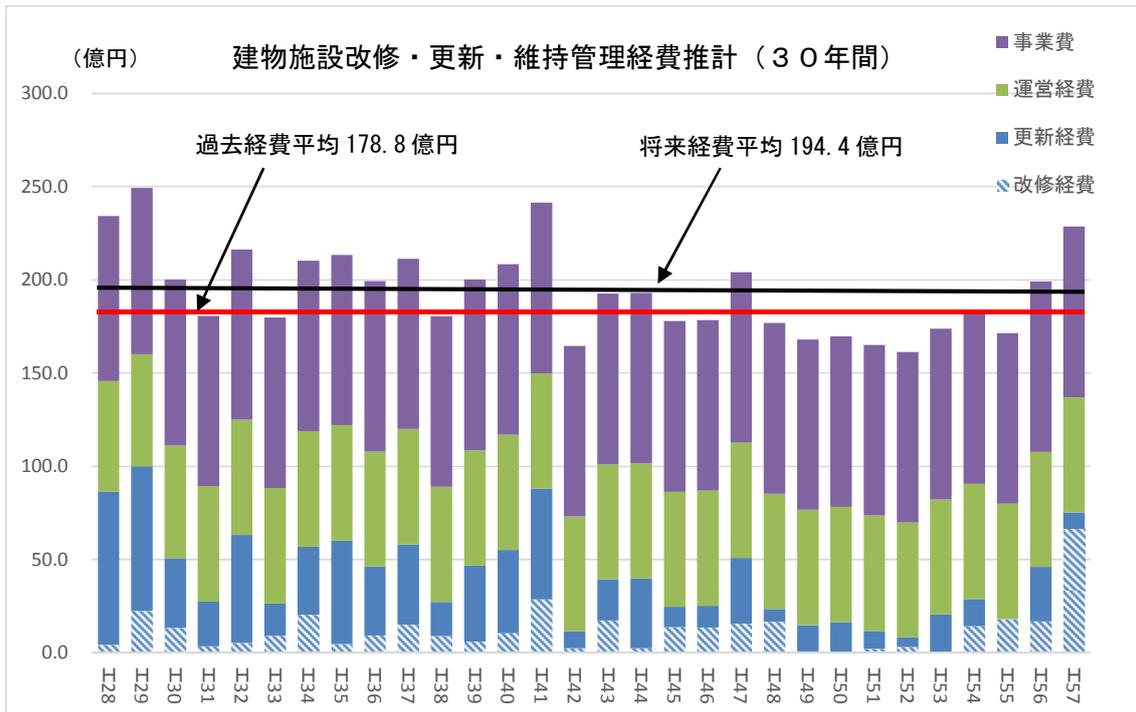
施設を保有するためには、13ページに記載した改修・更新経費以外に「運営経費」や「事業費」が必要となります。よって、建物施設に関連する運営経費や事業費も含めたほうが、施設を保有することによる必要な経費として、より正確な推計が可能となります。

「将来必要となる経費（将来経費）」と「過去に要してきた平均的な経費（過去経費）」は、以下の考え方を採用しました。

	改修・更新経費	運営経費・事業費
将来経費	総務省の推計方式	過年度の決算額に消費税の増税を加味
過去経費	過年度の決算額	過年度の決算額

上記の考え方に基づく将来経費及び過去経費の1年度あたりのそれぞれの経費は、以下のとおりです。また、次ページの図表は、計画期間30年間の建物施設の「改修経費」、「更新経費」、「運営経費」、「事業費」の年度ごとの推計額と、過去の経費平均とを比較したものです。

内訳	将来経費	過去経費	差額
改修経費・更新経費	41.6億円	33.7億円	7.9億円
運営経費	61.6億円	57.2億円	4.4億円
事業費	91.2億円	87.9億円	3.3億円
計	194.4億円	178.8億円	15.6億円



以上を踏まえると、計画期間30年間の経費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。

(2) 施設削減をした場合の経費削減額

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。

建物施設の延床面積を1%削減した場合の経費削減額は次のとおりと推計されます。

内 訳	経 費	根 拠
改修経費・更新経費削減額	0.416億円	41.6億円×1%
運営経費削減額	0.616億円	61.6億円×1%
事業費削減額	0.319億円	過去の民営化実績により事業運営に係る経費のうち35%程度を縮減できると推計される。 91.2億円×35%×1%
経費等削減額	1.351億円	

以上を踏まえると、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、

$$\underline{1.351 \text{ 億円} \times 30 \text{ 年} = 40.53 \text{ 億円}}$$

となります。

(3) 建物施設に関する経費の差額の延床面積換算の推計

(1)により、468億円の経費の差額が推計され、(2)により、1%の延床面積削減で40.53億円の削減額が推計されることから、

$\underline{468 \text{ 億円} \div 40.53 \text{ 億円} \doteq 12}$ (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。

(2) インフラ施設

①インフラ施設の管理コンセプト

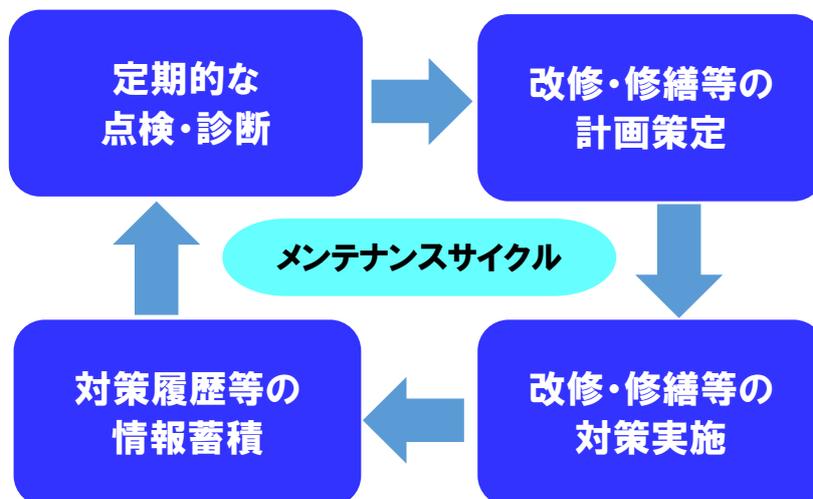
「豊島区公共施設等総合管理方針」に規定する管理方針や「豊島区都市づくりビジョン」の都市づくり方針などに基づき、区民が安全にかつ安心して利用できる健全なインフラ施設を維持していくとともに、まちづくり施策のあり方を踏まえ、持続可能なまちづくりに寄与する魅力あるインフラ整備を目指します。

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、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。

なお、本計画では、道路、橋梁、公園、自転車駐車場などのインフラ施設を対象とします。

【メンテナンスサイクルの構築】



③ 適正管理のための視点

管理コンセプトに基づき、以下の視点を取り入れながらインフラ施設の適正なマネジメントを進めていきます。各施設の具体的な管理計画は「行動計画」に規定します。

【安全の確保】

インフラ施設は区民生活の基盤を支えており、常に安全な状態で使用できることが最も重要です。

日常的なパトロール、定期点検、健全度調査などの結果を踏まえ、メンテナンスサイクルの考え方に基づき、インフラ施設の安全性を確保します。

【地域防災への寄与】

大規模な災害が発生した場合、公園は避難場所として、道路は物資等の輸送網として欠かすことのできない役割を果たすことから、防災機能の向上という観点に基づき施設の整備・更新・改修に取り組みます。

また、平成22年の国勢調査によると昼間区民の数は40万人を超えています。昼間に大規模災害が起きた場合、数多くの帰宅困難者が発生することが想定されます。そこで、区内事業者等との連携のもと、昼間区民も考慮した防災力向上のためのインフラ整備・管理の検討を行います。

【多様な主体との協働】

インフラ施設を適正に維持管理し、効率的に運営していくためには、インフラを利用する地域住民や各インフラ施設に関連する民間事業者など、様々な地域の担い手が主体的に参加し、ともに課題を解決していくことが必要です。

多様な主体との協働を推進するため、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を促すための土壌形成に努めます。

なお、協働に際しては、行政が果たしていく役割を明らかにしながら、担い手の負担を十分に考慮する必要があります。

【まちづくり施策と連携した総合的な整備】

インフラ施設は「魅力的なまち」や「持続可能なまち」を支えるために欠かすことのできない基盤です。まちづくり施策などの面的な考え方にに基づき、建物施設の整備状況、土地の利用状況、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】

区のインフラ施設には小規模なものが多く、大規模な改修や整備は頻繁に実施されないことから、インフラ整備に係る技術の継承が課題となります。

将来にわたって、適切なインフラ施設の整備・更新を可能としていくため、技術系職員への研修を定期的実施するとともに、他自治体等における先進事例の情報収集・分析に努めます。

4. 計画の実現に向けて

本計画で対象としている公共施設等は、行政需要や行政課題を解決するための区民全員の共有財産です。このため、今後の公共施設等のあり方を検討する際には、行政と区民の皆様との協働が重要なプロセスとなります。

協働の基盤は、関連情報を共有することです。本計画及び関係計画にて示した公共施設等の現状や課題、将来ビジョンにより、協働をさらに推進してまいります。

また、協働に際しては、区民の皆様のほか、民間事業者などの多様な主体の参画を促すことが重要です。多様な主体との協働により、効果的かつ透明性の高い公共施設等のマネジメントを目指してまいります。

本計画は30年間という長期にわたるものです。しかし、昨今の社会情勢の激しい変動を鑑みると、30年後の区の将来像、そして公共施設等のあり方を正確に描き出すことはきわめて困難です。一方、10年後については、基本計画などを踏まえながら、ある程度明確な見通しを立てることができます。このため、計画期間10年ごとの「総合管理計画 行動計画」を策定し、具体的な目標や実施プロジェクトなどを明らかにすることとしました。

30年後に公共施設等を支えていくのは、次世代を担う現在の子ども達です。次世代に負の遺産を残さないため、行動計画の着実な推進が重要であると考えています。また、次世代に自由な政策判断の余地を残しておくためには、例えば、鉄筋コンクリート造の建物施設を区が直接整備することにこだわらないといった、多様かつ柔軟な整備手法についても、インフラ施設を含めて検討する必要があると考えています。

豊島区は行政改革の一環として、過去十数年来、他自治体に先駆けて、出張所の廃止や閉校施設の有効活用など、公共施設の再構築を行い、一定の成果を挙げてきました。今後は、本計画に基づいて、建物施設とインフラ施設のあり方を総合的に捉えて、よりよいまちづくりに資するための公共施設等のあり方の検討を進めてまいります。

これまで積み重ねてきた努力を無駄にしないためにも、本計画に基づいて、公共施設等を適正管理することにより、「次世代のとしま」のためのまちづくりをデザインしてまいります。

第4章 公共施設等総合管理計画 行動計画

1. 行動計画策定の目的

本行動計画は、公共施設等総合管理計画に基づいて、平成28年度から平成37年度まで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。

2. 計画期間

平成28年度から平成37年度までの10年間とします。

3. 計画のフォローアップ等

各施設の進捗管理については、本行動計画において示された方向性に沿って、豊島区基本計画の実施計画である「豊島区未来戦略推進プラン」において行うものとします。これにより、毎年度、財政状況や区政全体の施策方針などを踏まえながら進捗を管理し、より柔軟で確実に計画を実施することが可能となります。

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。

4. 建物施設の計画

(1) 建物施設管理のコンセプト

行動計画期間中の建物施設の具体的な検討事項については、10年毎の各行動計画において定めることとしています。前期行動計画期間である平成28年度から平成37年度までの10年間においては、人口の減少はないと推計されていることから、既存施設を維持・活用することを基本としながら、区民や民間事業者など多様な主体との協働を基調として、既に公表されている施設に関する諸計画を着実に実施します。

①安全性の向上

「豊島区区有施設の点検に関する要綱」などにに基づき、施設の定期的な点検と適切な予防保全を行い、施設の安全を確保し、高い質と機能の確保を目指します。また、平成27年度に新たに「施設情報システム」導入をしたことから、今までの定期的な点検などの保全体制に加え、システムを用いた計画的でより安全性の高い維持管理体制を構築していきます。

②経費の縮減

第3章(19ページ)で推計されているように、今後30年間で468億円の経費の差額(不足)が生じると予想されます。このような中で、建物施設にかかる経費を現状と同程度に維持していくために、経費の縮減が大きな課題となります。そこで、利用者の利便性の向上を図り、施設の集約化や民営化などの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、本行動計画で新たに加えた施設敷地を売却・貸付などの資産活用を含めて再構築することによって現在区が保有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。

③資産活用の考え方

未利用地の活用については、行政需要の有無を優先して検討し、行政需要のある場合は、設置・運営主体も含め民間の手法を用いた整備を基本とします。行政需要が低い場合は、地域の発展に有効に寄与する方向で、売却・貸付などの資産活用を進めます。売却に関しては、最後の手段として慎重に判断をします。

(2) 施設種別ごとの方向性

①学校跡地

ア) 現状

平成11年から平成27年4月までに閉校となった12の学校の跡地は、公園の整備、学校法人への売却、NPOへ貸し出すなど6か所を活用し、現在仮使用などの状態の学校の跡地が6か所(図表25参照)となっています。

イ) 方向性

学校の跡地は、平成17年度に策定した前基本計画で示された方向性に沿って、跡地利用を進めていきます。まず、旧真和中学校については、区施設の改修中の代替施設や学校の改築工事中の仮校舎として活用します。旧朝日中学校についても、学校改築中の仮校舎として活用します。また、旧平和小学校については、(仮称)西部地域複合施設の整備を予定しています。

残りの3か所の跡地である旧高田小学校と旧第十中学校、旧文成小学校については、本行動計画期間内での整備推進対象の施設として検討を進めていきます。具体的には、旧高田小学校を防災公園等に、旧第十中学校は野外スポーツ施設を整備する予定です。なお、旧文成小学校については、平成32年度以降の利用は決まっておらず、今後その有効活用を検討します。

図表25

仮使用中の学校跡地

施設名	所在地	土地面積・延床面積	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㎡ (延床) 6,376.2㎡	H33まで改築時の仮校舎として使用、その後、近隣公園の整備	仮校舎として使用中
旧平和小学校	千早2-39	(土地) 5,699.8㎡ (延床) 1,607.6㎡	(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㎡ (延床) 3,507.4㎡	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	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㎡ (延床) 4,232.3㎡	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㎡ (延床) 4,964.2㎡	野外スポーツ施設の整備	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㎡ (延床) 4,387.1㎡	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

ア) 現状

豊島区では山梨県と福島県に2か所の区外宿泊施設を保有しています。区外宿泊施設は、当初は区民の健康増進などの福利厚生、並びに区立学校の児童・生徒の校外学習などを目的として設立されました。その後、民間宿泊施設との競合による利用率の低下や区財政の悪化などのため、平成17年に民営化されることとなりました。施設の改修などは所有者である区が行うこととなっています。

利用状況については、両施設の平均利用率が56%となっていますが、このうち学校行事を除いた豊島区民の利用率は利用者全体の10%程度となっています。

イ) 方向性

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大規模改修工事を行う時期が近づいてきており、両施設を合わせた改修には約18億円の経費が見込まれています。

多額の改修経費に加え区民の利用も少ないことから、利用助成金などの新たな区民サービスの提供のあり方と併せて、区外宿泊施設は本行動計画期間内に施設の廃止について検討をします。

【山中湖秀山荘】



【猪苗代四季の里】



③公営住宅

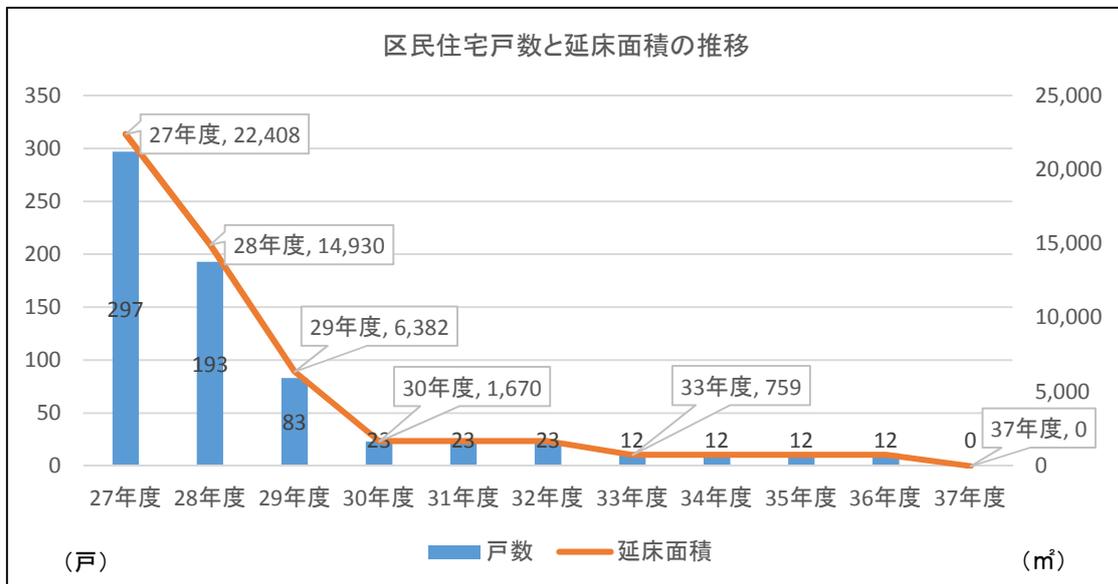
ア) 現状

豊島区の公営住宅には、「区民住宅」「区営住宅」「福祉住宅」「安心住まい」などがあります。その中で平成6年に条例により設置された「区民住宅」は、中堅所得ファミリー世帯の定住化と、活力ある地域社会の形成を図ることを目的として、良質な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ものです。しかし、近年では民間住宅市場との家賃負担の差が小さくなっていることや傾斜家賃に対する割高感などから空き家が発生しており、「区民住宅」の需要は減少してきています。

イ) 方向性

このように住宅環境が変化し区民ニーズも低下していることから、住宅マスタープランによって「区民住宅」の管理を継続しない方向性が示されており、平成37年度までに全ての「区民住宅」の提供を終了する予定となっています。(図表26参照) 一方、福祉的要素の強い「区営住宅」や「福祉住宅」は今後も現在の水準を維持していくとともに、「安心住まい」については提供する戸数を増やしていく計画となっています。本行動計画においても、この住宅マスタープランの内容を着実に実行に移していきます。

図表26



④保育園

ア) 現状

人口の都心回帰、出生率の改善、女性就業者の増加を背景として、保育需要が高まっているため、待機児童問題は都市部を中心とした社会問題になっています。

豊島区では、待機児童を平成29年度までに解消することを目指し、私立保育園の誘致、小規模保育事業や事業所内保育事業などの新たな取組みを積極的に展開しています。

イ) 方向性

豊島区には区立保育園が22園あり、そのうち3園は公設民営園となっています。この公設民営園を含めて、現在までに9園の民営化を実施してきました。

民営化により園舎等は貸与されるため、区の管理する延床面積は減りませんが、事業費の縮減により一定の財政効果を得ることができます。さらに、延長保育や乳児保育の拡充など特別保育が充実するなど、サービスの拡充にもなっています。

一方、豊島区の保育は、多様な事業主体が保育に参入すること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本区の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、今後も待機児童問題の動向を注視しながら、現在決定している区立保育園（図表27参照）の民営化を着実に進めていきます。

なお、これら民営化方針が決定している3つの保育園は、近隣に私立保育園が少ない、民営化しても近隣に区立保育園が残る、などの理由により選定されたものです。

図表27

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㎡ (延床) 663.6㎡	昭和49年度
池袋第三保育園	池袋3-58-15	110人	(土地) 881.7㎡ (延床) 556.3㎡	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㎡ (延床) 799.3㎡	昭和50年度

⑤地域区民ひろば

ア) 現状

各小学校区に設置している地域区民ひろばは、乳幼児から高齢者まで幅広い世代が利用できる世代間の交流を目的に地域コミュニティの拠点として整備された施設です。また、生活の安全と健康の質を高めるセーフコミュニティ活動の学習や情報提供などの中心的な役割を担う拠点でもあります。

さらに、8か所の地域区民ひろばには、社会福祉協議会との連携により、暮らしの中の困りごとや不安を相談できる専門知識を有するコミュニティソーシャルワーカーが配置されており、地域住民にとって最も身近な施設です。

平成27年7月に区民ひろば目白が開設され、全ての小学校区に地域区民ひろばが設置されました。

イ) 方向性

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、建替え工事等の機会をとらえ、地域性や利便性、施設の機能性の確保などを考慮し、統合することが可能か否かを検討していきます。

【区民ひろば仰高】



【区民ひろば富士見台】



⑥集会機能施設

ア) 現状

区内の集会機能施設は、区内に29か所ある区民集会室をはじめ、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あります。

区民センター、生活産業プラザ、勤労福祉会館などは、区民のみならず幅広く企業などにも利用されています。また、区民集会室は、町会活動や区民のレクリエーションなど幅広く活用されており、区民にとって身近で大切な施設となっています。

豊島区の区民集会室は近隣4区（中野区・杉並区・板橋区・練馬区）の同様の施設と比較すると、区民集会室1か所あたりの人口や面積などは充実していると言えます（図表28参照）。区民集会室の平成26年度の利用状況は、最も利用率の高い目白第二区民集会室の74.1%から最も低い南長崎第四区民集会室の20.0%と差があり、平均利用率は42.4%となっています。

図表28

区民集会室：近隣4区との比較

【 】内は順位

区名	集会室数	総人口	面積	集会室当たりの人口 人口/施設数	集会室あたりの面積 面積/施設数
中野区	31か所	318,530人	15.59km ²	10,275人 【3】	0.50km ² 【3】
杉並区	17か所	549,998人	34.02km ²	32,353人 【5】	2.00km ² 【5】
板橋区	76か所	546,414人	32.17km ²	7,190人 【1】	0.42km ² 【1】
練馬区	49か所	716,377人	48.16km ²	14,620人 【4】	0.98km ² 【4】
豊島区	29か所	277,323人	13.01km ²	9,536人 【2】	0.98km ² 【2】

※近隣4区の施設は、本区区民集会室と同性質の施設を抽出した。

出典：区民活動推進課調査（平成27年4月現在）より

イ) 方向性

本行動計画では個別の施設について廃止を検討することはありませんが、今後は地域性や利用率などを考慮して、集会施設を他の用途と兼用にするなど多機能化を図り、効率的に利用することにより、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

その他の今後の活用を検討する施設（図表29参照）には、耐震強度不足と診断されて使用することができない旧高松第一保育園、埋蔵文化財資料調査室、保健福祉部分庁舎、旧区民ひろば池袋、旧雑司が谷保育園があります。また、子どもスキップの設置により廃止された旧千早児童館などがあります。

これらの未利用施設については、今後に明確な利用予定がないため、土地の売却や定期借地による貸し付けなど資産活用を図っていくことを検討していきます。また、平成26年に閉園となっ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出していますが、今後は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、土地や施設の有効活用を図ることを検討していきます。

図表29

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1-3 4-5	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年度以降は未定	

【保健福祉部分庁舎】



【旧竹岡健康学園】



(3) 行動計画期間中の主な事業

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ます。

② 新ホールの整備

豊島公会堂は昭和27年に建設しており、歴史的建造物を除き、最も古い区有施設です。老朽化が著しいことから、平成28年2月末に閉館し、既存施設を解体のうえ、平成31年度に新ホールとして整備します。

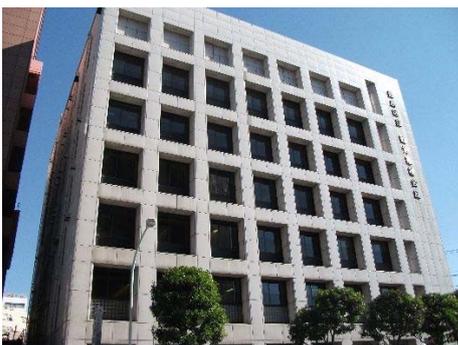
③ 新区民センターの建替え

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29・30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、巢鴨北中学校、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】



5. インフラ施設の計画

(1) インフラ施設の管理コンセプト

第3章「インフラ施設の管理コンセプト」(22ページ)に記載したとおり、「安全の確保」、「地域防災への寄与」、「多様な主体との協働」、「まちづくり施策との連携した総合的な整備」、「技術の継承」などの視点を踏まえながら、適切な管理を実施していきます。

(2) 道路に関する計画

①道路の維持管理計画

- ・区が管理する道路の適切な維持管理が行われるよう、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。
- ・区内の幹線道路は主に国や都が管理しており、区が管理している道路は幅の狭い生活道路の割合が高くなっています。この生活道路は、沿道の建築物整備などによる電気・ガス・水道整備の路上工事に伴って、路面状況が不定期に変化しています。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、損傷箇所の速やかな補修を図ります。
- ・路面性状の調査を定期的実施し、その結果を踏まえ、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。

②道路の整備・更新計画

ア) 基本的な考え方

道路については、基本的な交通インフラの一つであることを踏まえ、現状維持を基本としながら、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。

イ) 池袋駅周辺の道路など

池袋周辺の主要幹線道路は特定道路に位置づけ、計画的な更新を進めます。

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。

ウ) その他の道路など

- ・生活道路は、日常生活を支える最も身近な道路として、4 m以上の幅員を確保し、良好な住環境の形成と防災整備水準を目指します。また、幅員4 m未満の道路では、沿道建築物の建替えにあわせた狭あい道路拡幅整備事業を推進します。
- ・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6 mの防災道路を拡幅整備します。

【巢鴨地蔵通りのバリアフリー改修】

整備前



整備後



【防災道路の整備イメージ】(都市づくりビジョンより引用)

整備前



整備後



③行動計画期間中の主な事業

ア)補助173号線の整備

西池袋一丁目を起点とし、板橋区南町を終点とする、延長1,210m(区内1,185m)の都市計画道路です。平成29年度末を目途に整備を終える予定です。

イ)無電柱化の推進

平成27年度に策定した計画を踏まえ、平成28年度より、順次、既存区道の無電柱化工事を行います。

【補助173号線 整備イメージ】

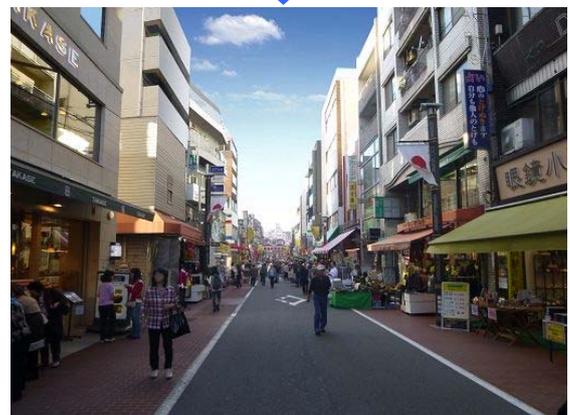


【巣鴨地藏通りの無電柱化イメージ】

整備前



整備後



(3) 橋梁に関する計画

①橋梁の維持管理計画

ア) 橋梁の長寿命化修繕計画

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、池袋大橋については予防保全の考え方に基づき、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。

なお、空蟬橋については、平成27年度に長寿命化対策を完了しました。

【老朽化した空蟬橋】



イ) 長寿命化修繕計画終了後の維持管理等

- ・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。
- ・現段階では橋梁の新設計画はありませんが、新たに整備する場合は、100年の長寿命化を視野に整備を行います。

②行動計画期間中の主な事業

平成32年度末までに池袋大橋、西巣鴨橋の長寿命化工事完了を予定しています。

(4) 公園等に関する計画

①公園等の維持管理計画

ア) 公園施設等の長寿命化に向けた取組

- ・約40%の公園施設が整備後30年を経過し、遊具などの園内施設が老朽化していることから、平成25年度に「公園施設長寿命化計画」を策定し、75箇所の公園、計3,691の園内施設を対象に、平成26年度から平成35年度にかけて長寿命化のための対策を実施しています。計画に基づく長寿命化対策により、修繕・補修等の経費縮減が見込まれます。
- ・計画終了後も予防保全の考え方に基づく公園施設の適切な維持管理を図ります。
- ・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



イ) 公園の計画的な再整備と多様な主体との協働

- ・各公園の価値を引き出すため、地域の実情を踏まえながら、健康づくりや文化芸術活動の舞台、自然との触れ合いなど個性ある公園への再整備を検討します。また、親子や子どもたちが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、公園の再整備や利用ルールの見直しを検討します。
- ・既存公園の再整備に際しては、地域の一時避難場所としての機能に加え、帰宅困難者対策も加味した災害時の対応力を高めていきます。
- ・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。

ウ) 児童遊園の有効活用

子どもの遊び場として設置している「児童遊園」については、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整備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。

エ) 辻広場等の効果的な活用

- ・木造住宅密集地域での防災力を高める空地として設置している「辻広場・コミュニティ広場」等は、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、辻広場等は、設置当初より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街づくり事業の用地として有効に活用することも検討します。

②行動計画期間中の主な事業

ア) 造幣局跡地の防災公園整備

平成31年度末を目途に、造幣局跡地に区全体の防災機能を高める公園(約1.7ヘクタール)を整備します。

【造幣局地区の現況(平成25年9月撮影)】



イ) 高田小学校跡地の公園整備（27ページ再掲）

防災機能を有した公園等を整備します。平成28年度を目途に設計に着手し、その後整備工事を行う予定です。

【高田小学校跡地の現状】



ウ) 中池袋公園の再整備

国際的な文化にぎわいの拠点の形成を図る旧庁舎跡地周辺整備の一環として、平成31年度を目途に、周辺施設と一体的に再整備を行います。

エ) その他公園の再整備

区制90周年を迎える平成34年度を目途に、大塚台公園などの再整備を検討します。

(5) その他インフラ施設に関する計画

① 駅自由通路等の維持管理計画

J R 大塚駅、西武池袋線椎名町駅及び東長崎駅の自由通路などについては、駅周辺の利便性や回遊性、安全性を高める効果があり、国の補助金を活用して区が整備しています。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についても検討していきます。

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り、損傷個所の把握に努め、問題のある箇所は速やかな補修を図り、自転車駐車施設の適切な維持管理に努めます。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 自転車駐車場施設には、地下駐車場をはじめ建物施設、鉄道高架下施設、路上駐輪施設など、様々な整備形態の駐輪施設が53箇所あり、20年以上経過した施設は11箇所あります。
- ・ 駐輪施設の長寿命化のため、計画的に整備・更新を進めます。

③ 行動計画期間中の主な事業

ア) 池袋駅東西連絡通路（東西デッキ）

- ・ 帰宅困難者の一時的な滞留や避難経路など、災害対策に資する空間を確保するとともに、池袋駅地下通路を整序し通路の安全性向上を図るため、池袋駅東西連絡通路（東西デッキ）を整備します。
- ・ 東西デッキは、南デッキと北デッキの2施設を整備します。
平成28年度に「東西デッキ整備基本計画（仮称）」を策定し、整備位置、機能、規模、事業主体、整備費用などを規定する予定です。

イ) 大塚駅南自転車駐車場の整備

大塚駅周辺整備事業の一環として、南口駅前広場地下に700台収容の駐車場を平成29年度の春を目途に開設します。

参考資料

1. 用語解説

【安心住まい】

高齢者や障害者などで立ち退きなど緊急に住宅を必要なたに提供する住宅

【運営経費】

光熱水費や清掃費など施設の維持管理にかかる経費

【エリアマネジメント】

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み

【改修】

老朽化した部位や設備を原状を超えて改善すること

【区営住宅】

所得が低く住宅に困っているかたを対象とした区が管理している住宅

【区民住宅】

民間賃貸住宅を区が借り上げて、世帯向けに提供する住宅

【公共施設等】

建物施設とインフラ施設（道路、公園、橋梁など）の総称

【更新】

老朽化等に伴い機能が低下した建物施設を建替え又はインフラ施設を取替え、同程度の機能に再整備すること

【公設民営園】

設置主体は区のみで、運営のみ民間事業者に委ねる保育園

【事業費】

各施設でのイベントなど事業実施にかかる経費。

【大規模改修】

躯体を残したまま、老朽化した部位や設備を修繕すること

【福祉住宅】

高齢者や障害者、母子世帯で住宅に困っているかたに提供する住宅

【歴史的建造物】

雑司が谷旧宣教師館（雑司が谷1-25-5）、旧鈴木家住宅（東池袋5-52-3）
など歴史的、文化的な価値を有する建物

【PPP】（パブリック・プライベート・パートナーシップ）

公民が連携して公共サービスの提供を行うスキーム。PPPの中には、PFI、指定管理者制度、公設民営方式、自治体業務のアウトソーシング等も含まれる

【PFI】（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）

公共施設等の工事や維持管理、運営などに民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うこと

2. 豊島区公共施設等総合管理計画の策定経過

<p>平成25年度</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○平成25年5月 <ul style="list-style-type: none"> ・施設白書の発行 ○平成25年12月～平成26年3月 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設再構築方針案検討委員会の開催 (計3回 「公共施設等総合管理方針構成案」の検討) ○平成26年3月 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等総合管理方針構成案の策定・公表
<p>平成26年度</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○平成26年8月～平成27年2月 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等総合管理方針検討委員会の開催(計3回) ・公共施設等総合管理方針検討委員会 部会の開催(計4回) (「公共施設等総合管理方針」の検討) ○平成26年10月～11月 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設に関する区民アンケートの実施 ○平成26年12月～平成27年1月 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等総合管理方針案へのパブリックコメントの実施 ○平成27年3月 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等総合管理方針の策定・公表
<p>平成27年度</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○平成27年5月～平成28年2月 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等総合管理計画策定委員会の開催 (計5回 「公共施設等総合管理計画」の検討) ○平成27年6月～7月 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設に関する中学生アンケートの実施 ○平成27年10月11日 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等に関するシンポジウムの開催 ○平成27年11月 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等総合管理計画案に関する住民説明会の開催(計3回) ○平成27年11月～平成27年12月 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等総合管理計画案へのパブリックコメントの実施 ○平成28年3月(予定) <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等総合管理計画の策定・公表

3. 豊島区公共施設等総合管理計画策定委員会における検討

(1) 検討経過

公共施設等総合管理計画策定委員会

日 時	出席委員数	検討内容
第1回 平成27年5月26日	15名	審議の進め方、スケジュール など
第2回 平成27年7月7日	14名	検討課題の抽出、施設保有量目標 など
第3回 平成27年9月2日	12名	計画の素案の検討 など
第4回 平成27年10月19日	12名	計画案の検討 など
第5回 (予定)	名	パブリックコメントの結果報告 計画の策定 など

作業部会

①施設部会

日 時	出席委員数	検討内容
第1回 平成27年6月9日	11名	部会の設置、行動計画の構成、 区外宿泊施設の検討 など
第2回 平成27年7月17日	8名	学校跡地、保育園、地域区民ひろばの検討 など
第3回 平成27年8月12日	11名	行動計画素案、施設保有量目標の検討 など

②インフラ部会

日 時	出席委員数	検討内容
第1回 平成27年6月12日	8名	部会の設置、行動計画の構成、 インフラ管理のコンセプト検討 など
第2回 平成27年7月31日	7名	行動計画骨子案、 辻広場・コミュニティ広場の検討 など

(2) 委員名簿

豊島区公共施設等総合管理計画策定委員会委員

(敬称略)

	氏名	所属等
1	堤 洋樹	前橋工科大学工学部准教授
2	大崎 映二	行政アドバイザー
3	池澤 龍三	建築保全センター 第三研究部次長
4	市原 幸子	区民委員
5	黒木 礼則	区民委員
6	田嶋 千代子	区民委員
7	多良 美紀	区民委員
8	古川 進三	区民委員
9	水島 正彦	副区長
10	渡邊 浩司	副区長
11	齊藤 忠晴	政策経営部長
12	鈴木 達	施設管理部長
13	吉末 昌弘	保健福祉部長
14	齊藤 雅人	都市整備部長
15	石井 昇	土木担当部長
16	天貝 勝己	教育部長
	佐藤 和彦	政策経営部企画課長
	田邊 栄一	政策経営部長期計画担当課長
	渡辺 克己	政策経営部財政課長
	上野 仁志	施設管理部財産運用課長
	野島 修	施設管理部施設整備課長
	佐々木 美津子	施設管理部施設計画課長

豊島区公共施設等総合管理方針検討作業部会

—施設部会—

(敬称略)

氏名	所属等
水島 正彦 (部会長)	副区長
鈴木 達 (副部会長)	施設管理部長
佐藤 和彦	政策経営部長企画課長
田邊 栄一	政策経営部長長期計画担当課長
渡辺 克己	政策経営部財政課長
上野 仁志	施設管理部財産運用課長
野島 修	施設管理部施設整備課長
佐々木 美津子	施設管理部施設計画課長
柴 俊之	区民部区民活動推進課長
田中 真理子	文化商工部生活産業課長
常松 洋介	保健福祉部福祉総務課長
大須賀 裕子	子ども家庭部子ども課長
兒玉 辰哉	教育部庶務課長

—インフラ部会—

(敬称略)

氏名	所属等
渡邊 浩司 (部会長)	副区長
齊藤 雅人 (副部会長)	都市整備部長
佐藤 和彦	政策経営部長企画課長
田邊 栄一	政策経営部長長期計画担当課長
渡辺 克己	政策経営部財政課長
佐々木 美津子	施設管理部施設計画課長
原島 克典	都市整備部都市計画課長
宮川 勝之	都市整備部道路整備課長
石井 昇	土木担当部長 (都市整備部公園緑地課長)

(3) 策定委員会運営要綱

豊島区公共施設等総合管理計画策定委員会運営要綱

〔平成 27 年 4 月 24 日
施設管理部長決定〕

改正 平成 27 年 5 月 18 日

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、豊島区附属機関設置に関する条例(平成 26 年豊島区条例第 33 号)第 6 条の規定に基づき、豊島区公共施設等総合管理計画策定委員会(以下「委員会」という。)の運営等について必要な事項を定めることを目的とする。

(組織)

第 2 条 委員会は、次に掲げる者につき、区長が委嘱又は任命する委員をもって組織する。

- (1) 有識者委員 3 人以内
- (2) 区民委員 5 人以内
- (3) 区職員 10 人以内

(委員長の設置及び権限)

第 3 条 委員会に、委員長及び副委員長を置く。

- 2 委員長及び副委員長は、区長が指名する者とする。
- 3 委員長及び副委員長の任期は、委員の任期とする。
- 4 委員長は委員会を代表し、委員会を主宰する。
- 5 委員長に事故があるときは、副委員長がその職務を代理する。

(招集)

第 4 条 委員会は、委員長が招集する。

(定足数及び表決数)

第 5 条 委員会は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。

- 2 委員会の議事は、出席委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

(部会)

第 6 条 委員会に部会を置くことができる。

2 部会の構成員は、関連部局の区職員のうちから、委員長が指名する

(意見等の聴取)

第7条 委員会は、必要があると認めるときは委員以外の者の出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。

(会議の公開)

第8条 会議は公開を原則とする。ただし、委員会が必要と認めたときは、非公開とすることができる。

(庶務)

第9条 委員会の庶務は施設管理部施設計画課において処理する。

(委任)

第10条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成27年4月24日から施行する。

附 則

この要綱は、平成27年5月18日から施行する。

4. 区民アンケート

(平成26年10月実施)

区内にお住まいの18歳以上の方を対象にアンケート調査を実施しました。

(回収件数：1,661件

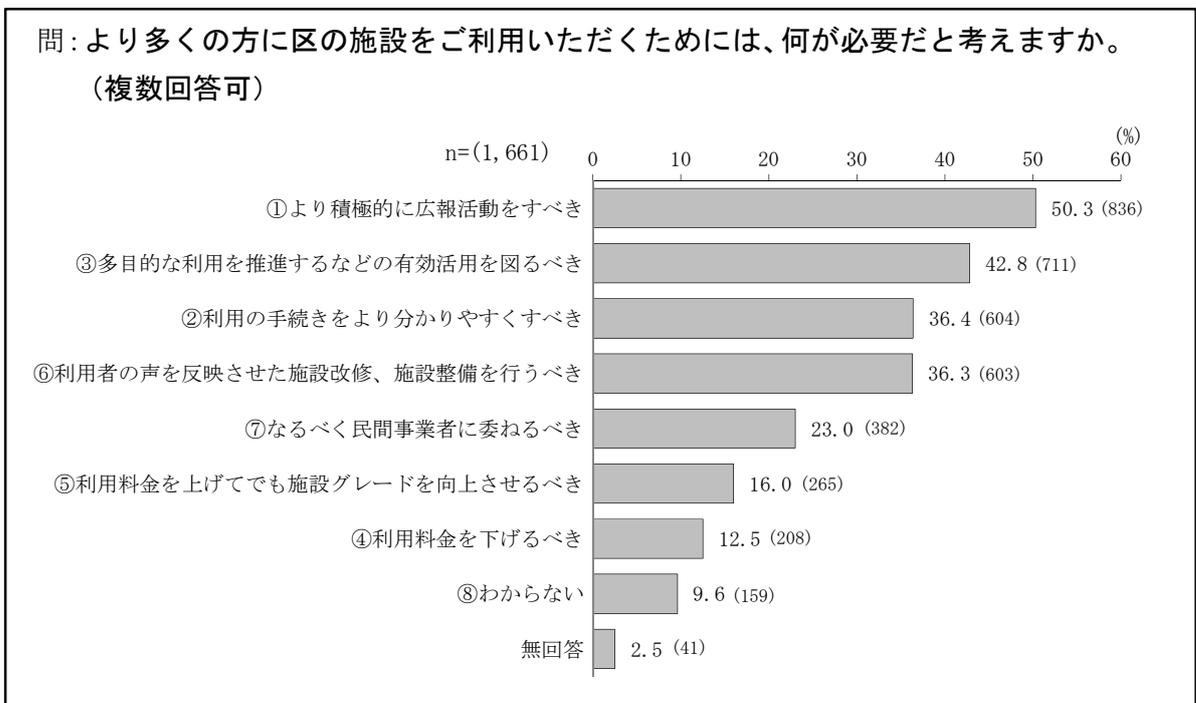
複数回答等により回答数合計が回収件数を上回る場合があります。)

調査結果の概要は次のとおりです。

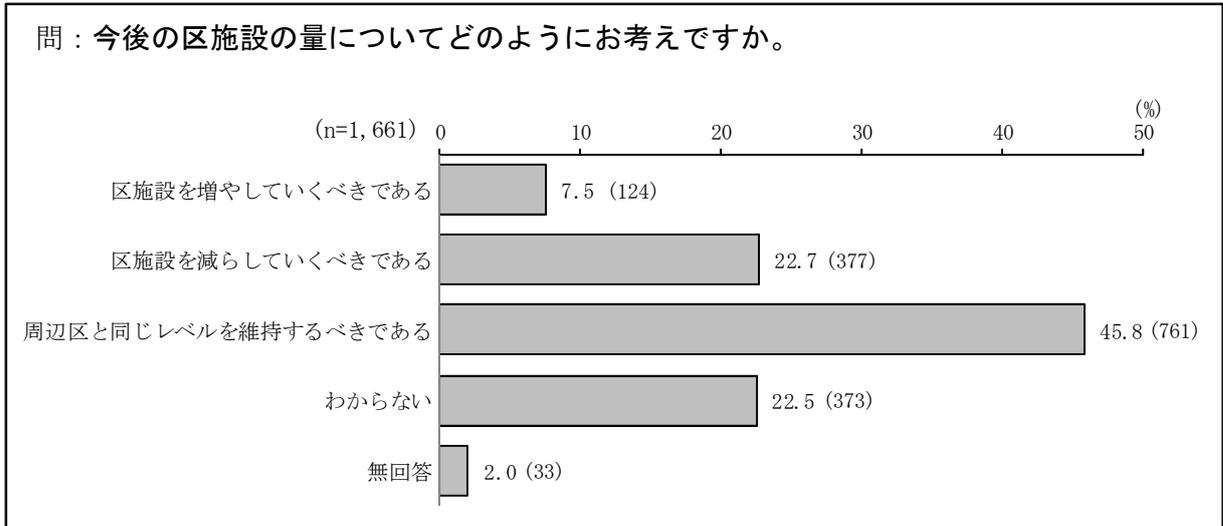
なお、アンケート調査報告書は豊島区公式ホームページに掲載しています。

(<http://www.city.toshima.lg.jp/066/kuse/shisaku/shisaku/hakusho/011708/index.html>)

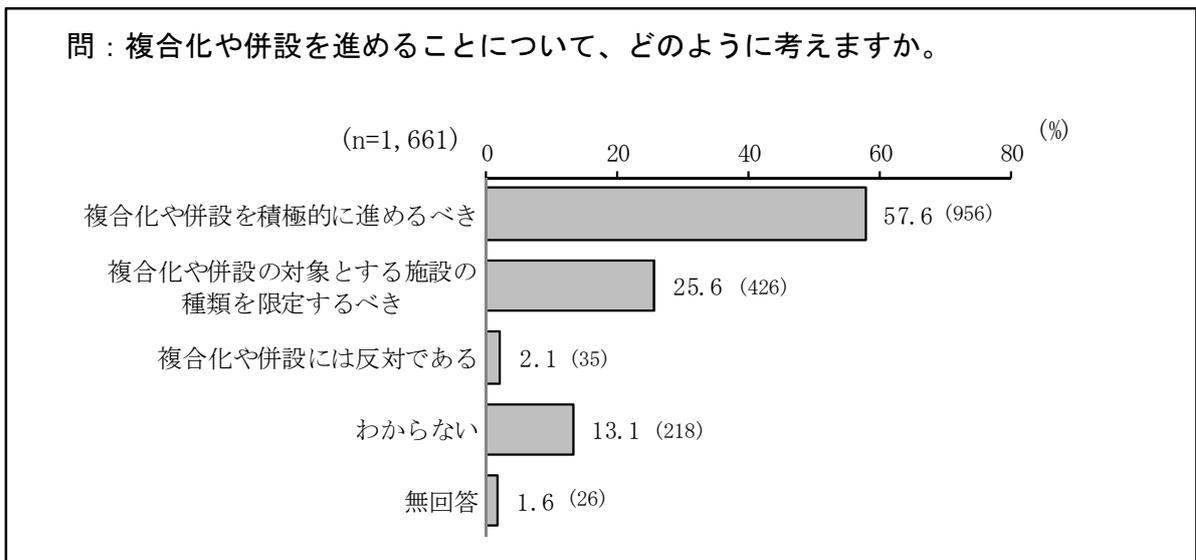
①区施設の利用促進策について (調査報告書 P46)



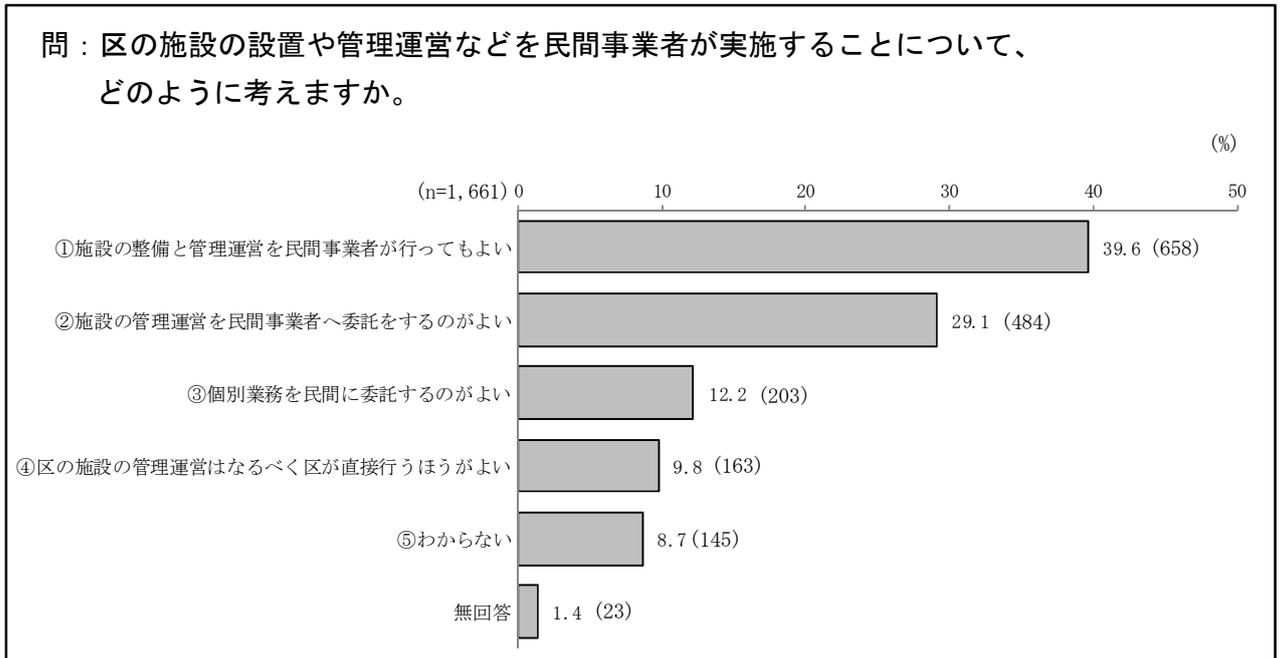
②区施設の量について（調査報告書 P 4 9）



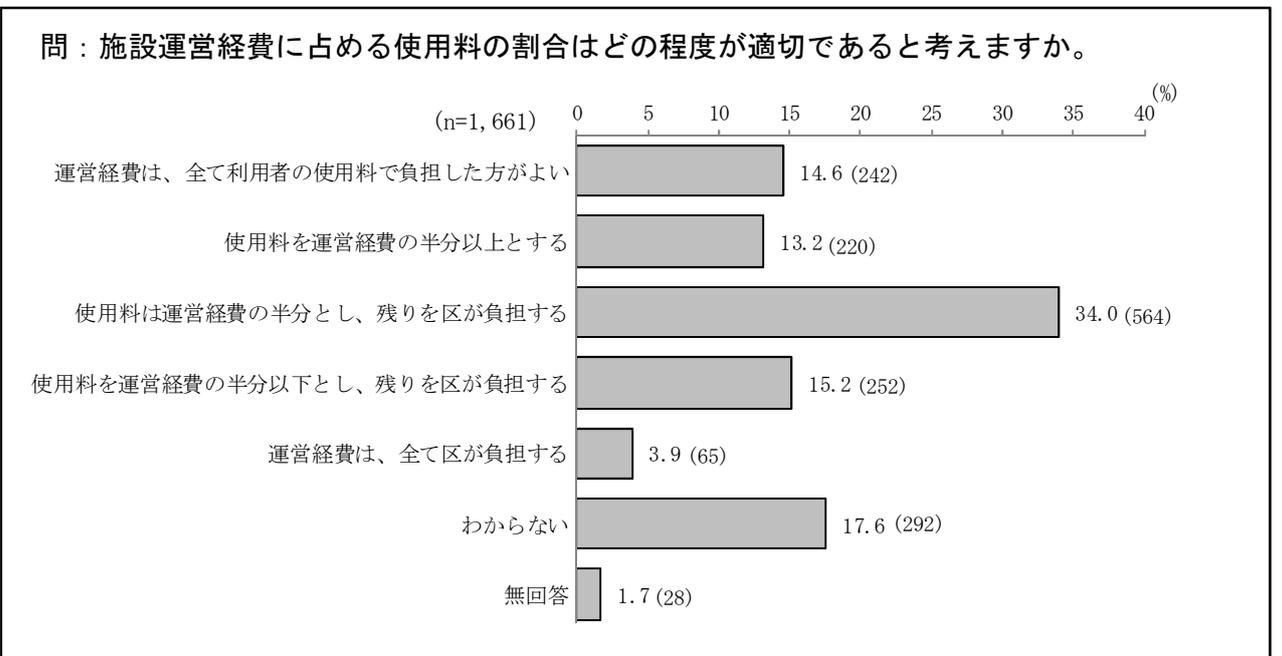
③区施設の複合化について（調査報告書 P 5 2）



④民間事業者による区施設の管理運営について（調査報告書 P 5 4）

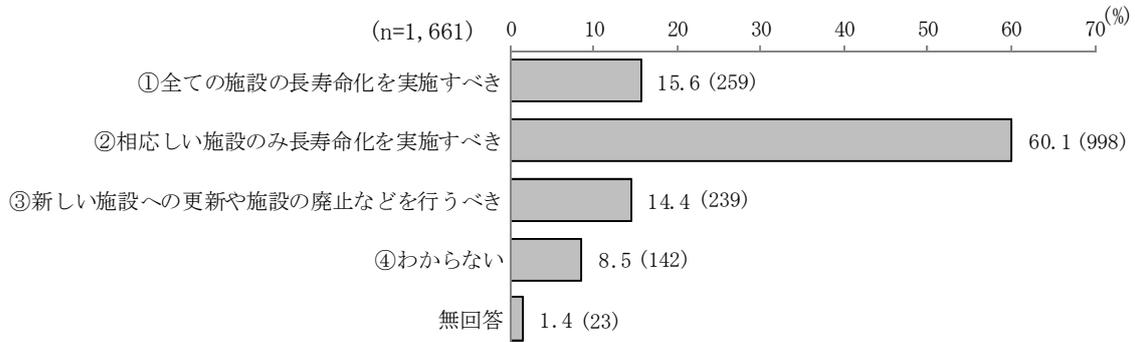


⑤区施設の使用料について（調査報告書 P 5 8）



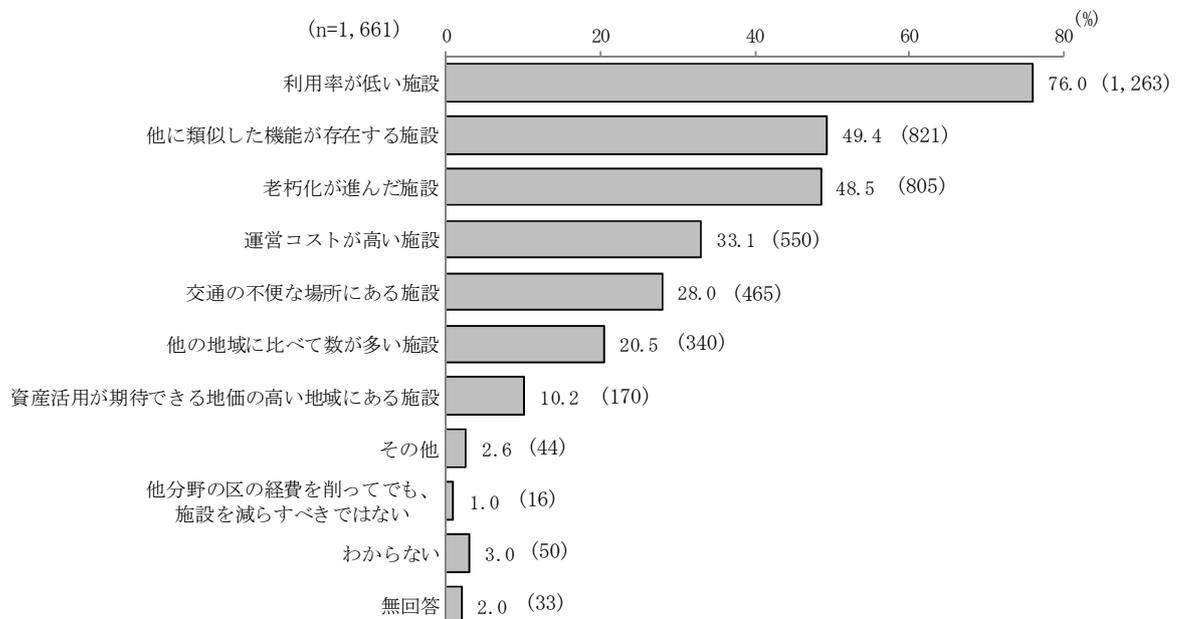
⑥区施設の長寿命化について（調査報告書 P 6 5）

問：建物の定期的な点検を行い、故障が明らかになる前に予防的なメンテナンスを行うことなどにより、古い区施設を長持ちさせる「長寿命化」を実施することについて、どのように考えますか。



⑦区施設の縮減について（調査報告書 P 6 7）

問：区の財政状況などの影響により施設の数減らす場合、どのような施設から減らしていくべきだと思いますか。（複数回答可）



4. 中学生アンケート

(平成27年7月実施)

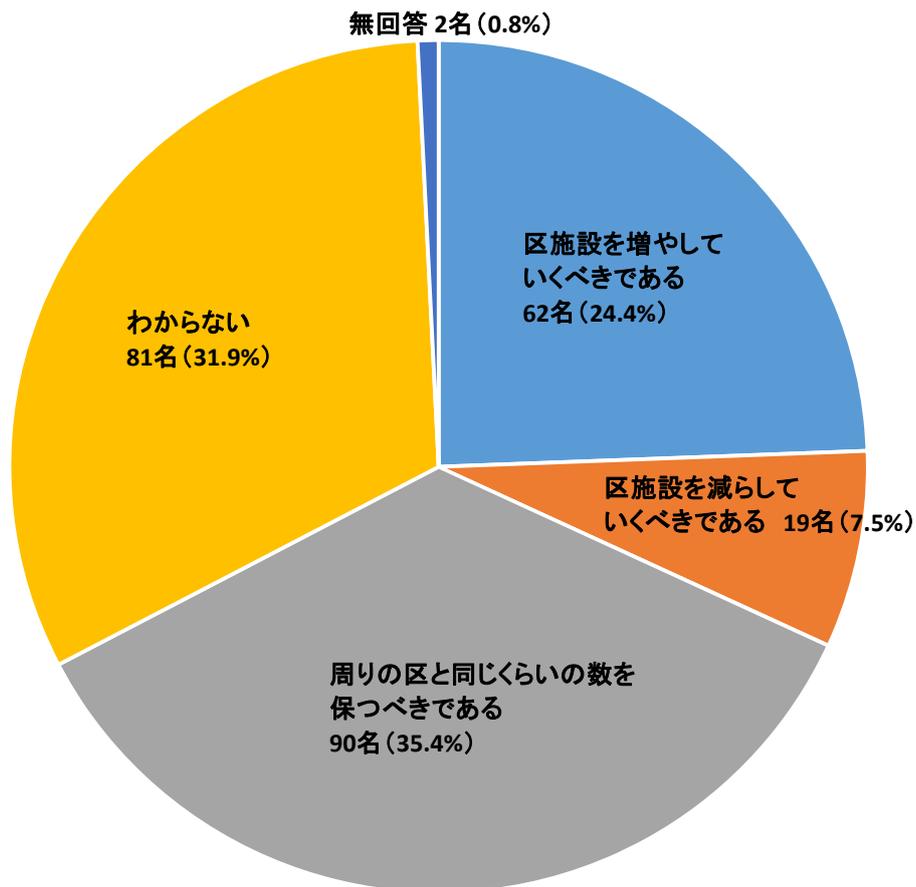
51ページに記載した「区民アンケート」の内容をもとに、区立中学校2校の3年生(計254名)を対象に、区施設に関するアンケート調査を実施しました。

調査結果の概要は次のとおりです。

①区施設の量について

問：区の施設は、小・中学校、保育園、体育館、防災施設など、皆さんにとって身近なもので、区民の皆さんが安全で安心して暮らすために重要なものですが、区が施設をつくって、その施設を役立てていくためには、たくさんの費用がかかります。

あなたは、今後の区施設の量についてどのように考えますか。



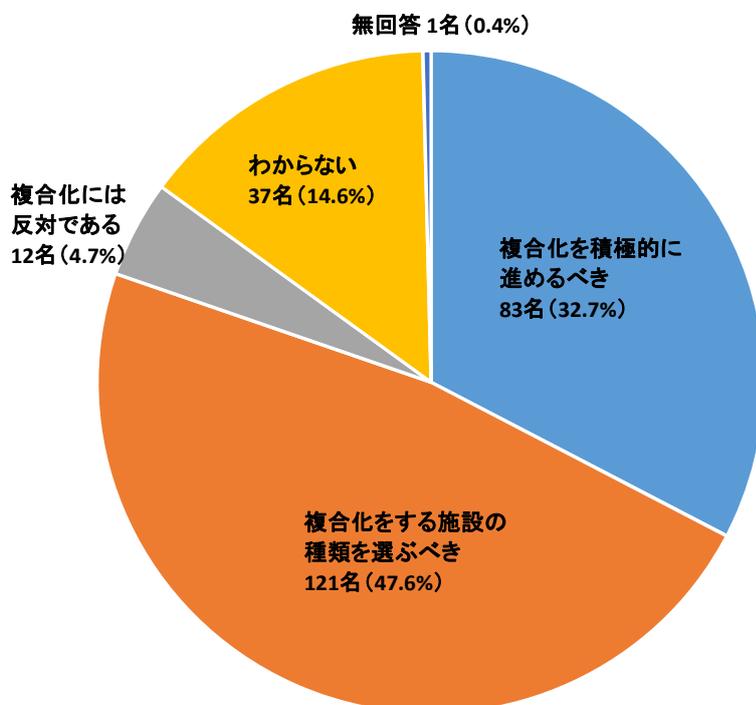
②区施設の複合化について

問：1つの建物に、違う種類の施設を2つ以上設けることを「複合化(ふくごうか)」といいます。別々の建物の場合、廊下、トイレ、機械室などは、それぞれの建物に必要ですが、1つの建物ならこれらを1つにまとめられるので、施設全体の面積を減らすことができます。面積を減らすことによって、清掃や照明など施設にかかる費用を減らすことができます。

(複合化とは・・・?)

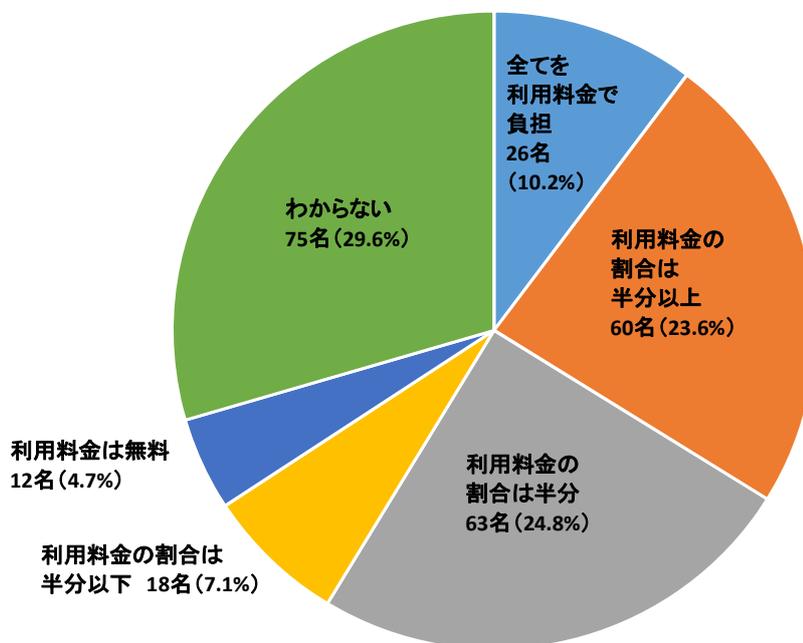
- ・ 1階にスポーツ施設、2階に図書館を設置すること
- ・ 建物東側に保育園、西側に児童館を設置すること など

あなたは、こうした「複合化」を進めることについて、どのように考えますか。



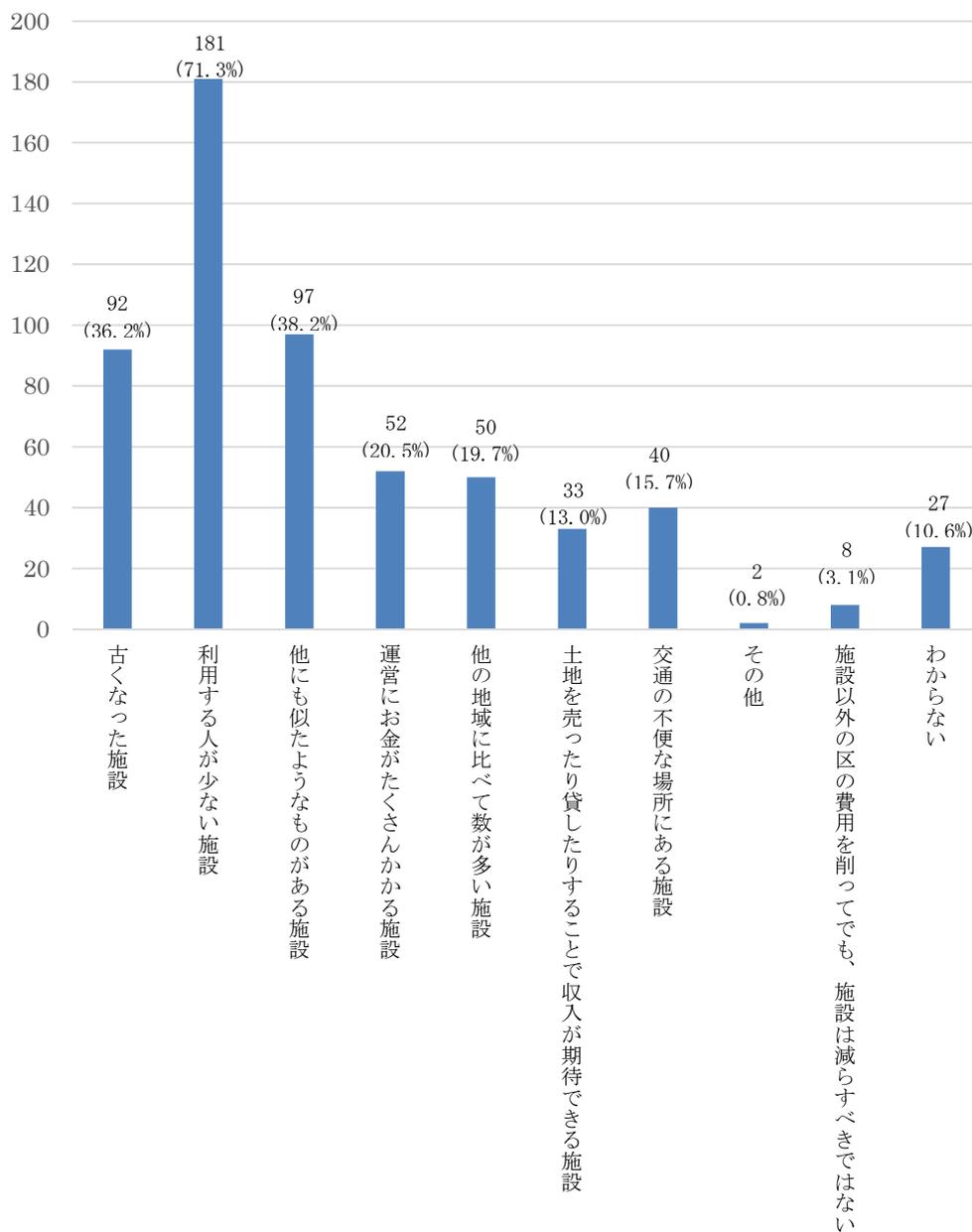
③施設の運営費用に利用料金が占める割合について

問：区の施設のうち、集会室や体育館などでは、利用する人が料金を支払っています。この料金は、施設を運営するための費用として使っていますが、利用料金だけで施設が運営できない場合は、税金を使っています。利用料金が高ければ、使用する人の負担が大きくなりますが、運営に税金をあてる金額は少なくなります。逆に、料金が安ければ、使用する人の負担は小さくなりますが、運営に税金をあてる金額は多くなります。あなたは、利用料金と施設の運営費用の割合はどのくらいが適切であると考えますか。



④優先して減らすべき施設について

問： 万が一、区の財政事情が悪くなり、使えるお金が少なくなったために、区の施設の数減らさなければならぬ場合、あなたはどのような施設から減らしていくべきだと思いますか。



豊島区公共施設等総合管理計画（案）

平成27年（2015年）11月
発行 豊島区施設管理部施設計画課
〒171-8422 豊島区南池袋 2-45-1