

## 第3章 公共施設の状況について

---

- I 公共施設全体の状況及び課題認識
- II 施設分類（中分類）別の状況及び課題認識
- III 地域別（4区分）の状況及び課題認識



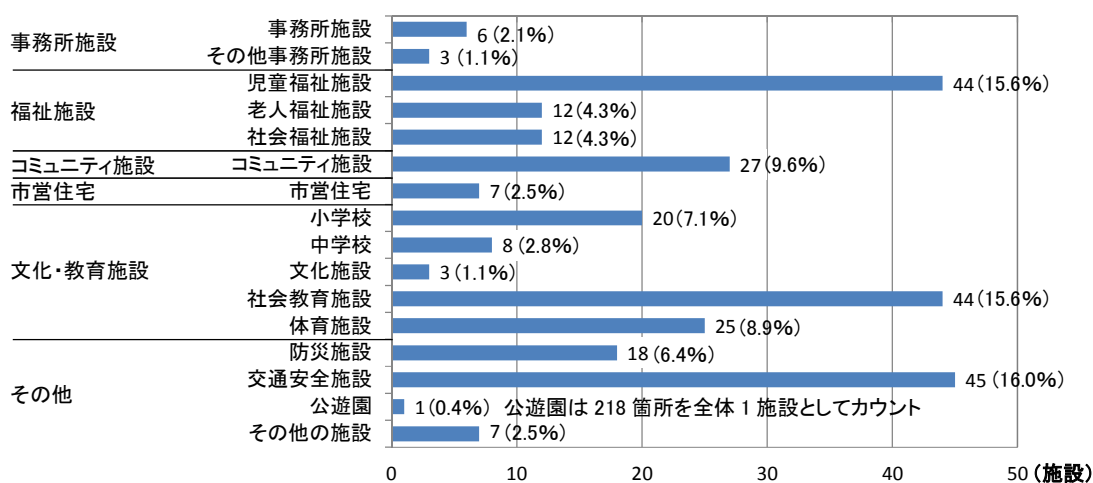
# I 公共施設全体の状況及び課題認識

## 1. 施設の総量

### (1) 施設数

調布市の公共施設（借受等を含む）は、平成26年10月1日時点で282施設あり、施設分類（中分類）別では児童福祉施設、社会教育施設、交通安全施設（主に自転車等駐車場）の数が多く、設置数はそれぞれ40施設強となっています。

【図表 3-I-1】施設数(計 282 施設) ・( )内は全体に占める割合

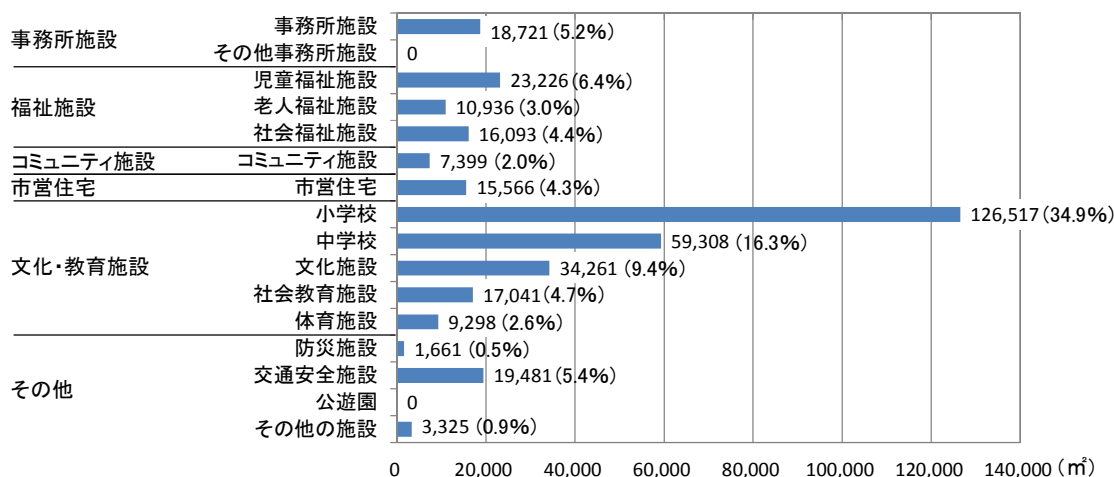


### (2) 延床面積

#### 1) 全体量

調布市の公共施設（借受等を含む）の総延床面積は平成26年10月1日時点で約36万3,000㎡であり、施設分類別では学校施設の延床面積が大きく、小・中学校合わせて全体の51.2%を占めています。

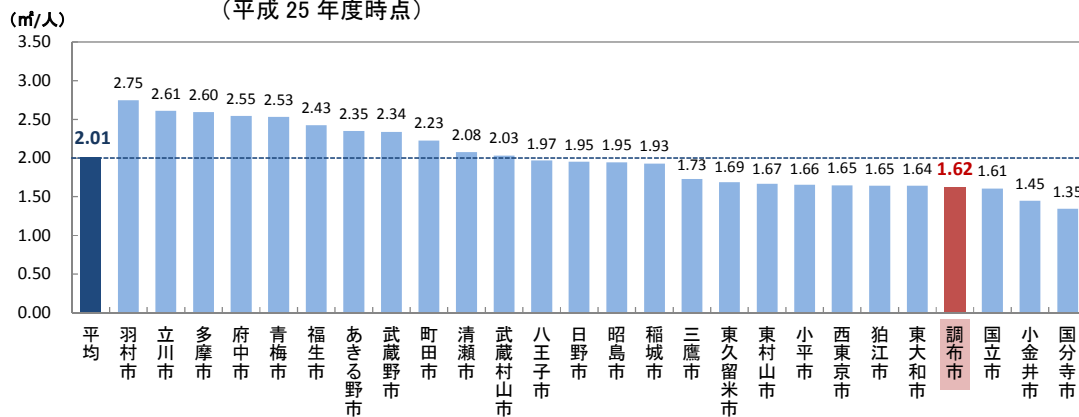
【図表 3-I-2】延床面積(計 362,833 ㎡) ・( )内は全体に占める割合



2) 市民1人当たりの延床面積

調布市における市民1人当たりの公共施設の延床面積（平成25年度「公共施設状況調」）は1.62㎡/人となっており、多摩26市全体の平均では2.01㎡/人となっています。

【図表 3-I-3】多摩26市における公共施設(建物)の人口1人当たりの面積比較 (平成25年度時点)

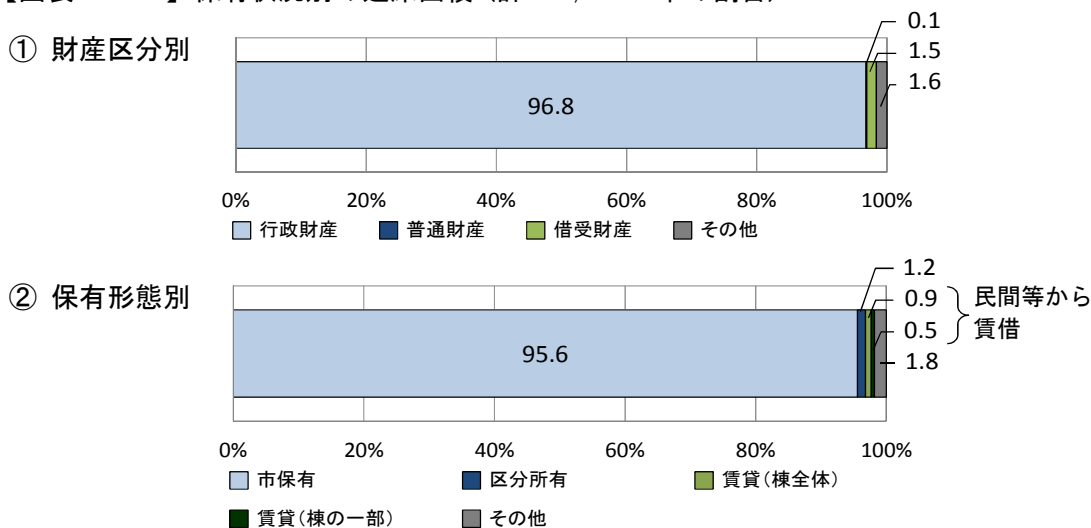


・公共施設面積の出典：「公共施設状況調経年比較表」（平成25年度）総務省  
 ・人口の出典：「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」（平成26年1月1日時点）東京都

(3) 施設の保有状況

調布市の公共施設を財産の種類別に見ると、行政財産（公用または公共用の使用目的が明らかな財産）が全体の96.8%を占め、保有形態別では全体の95.6%が市の単独所有となっています。一方で、事務所施設、児童福祉施設及び老人福祉施設の中には、建物の全部または一部を民間等から借り上げている施設があり、その延床面積は公共施設全体の1.4%となっています。その他、国領児童館・学童クラブや染地地域福祉センター等、東京都が保有する施設の一部を使用している施設などがあります。

【図表 3-I-4】保有状況別の延床面積（計362,833㎡中の割合）

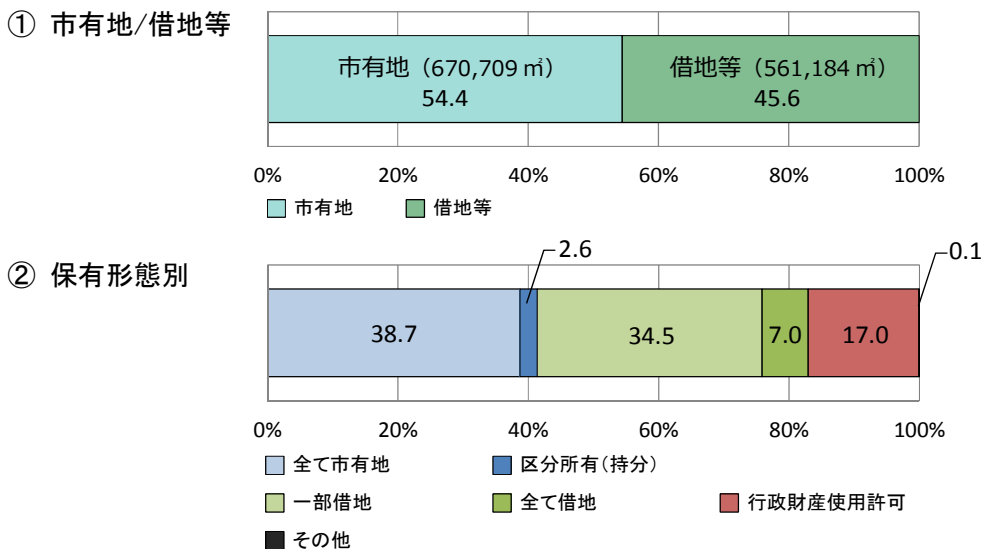


(4) 土地の状況

1) 保有状況

調布市の公共施設用地の総面積は平成26年10月1日時点で約123万㎡あります。そのうち、市有地は（区分所有や一部借地の市有分を合わせて）約67万1,000㎡（54.4%）であり、公共施設用地のおよそ半分弱が民間からの借地となっています。

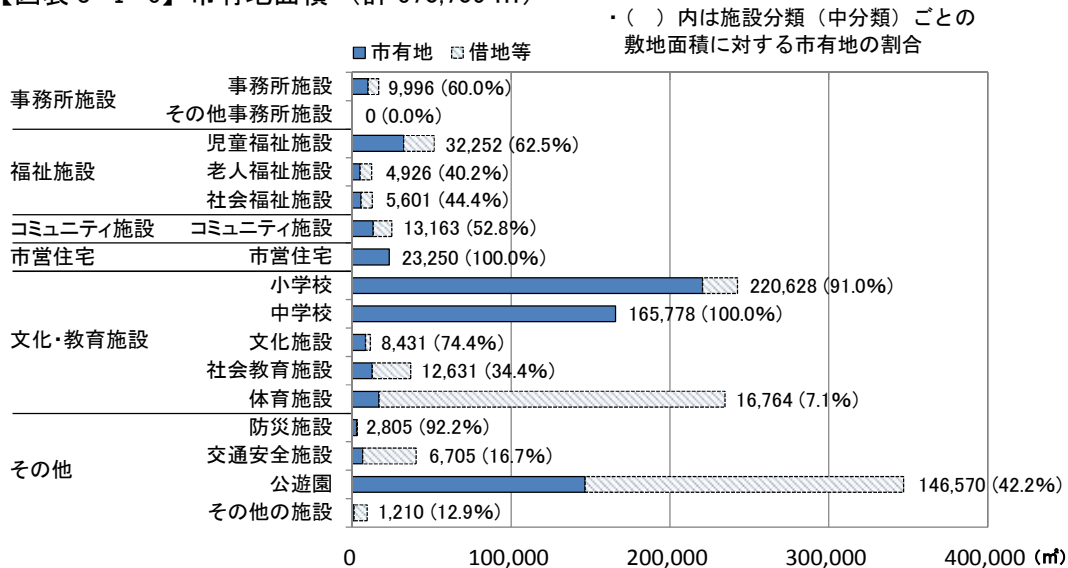
【図表3-I-5】保有状況別の土地面積（計1,231,893㎡中の割合）



2) 市有地の状況

調布市の公共施設用地のうち市有地の面積を施設分類別に整理すると【図表3-I-6】に示すとおりとなっており、学校施設用地が小・中学校合わせて約38万6,000㎡あります。

【図表3-I-6】市有地面積（計670,709㎡）



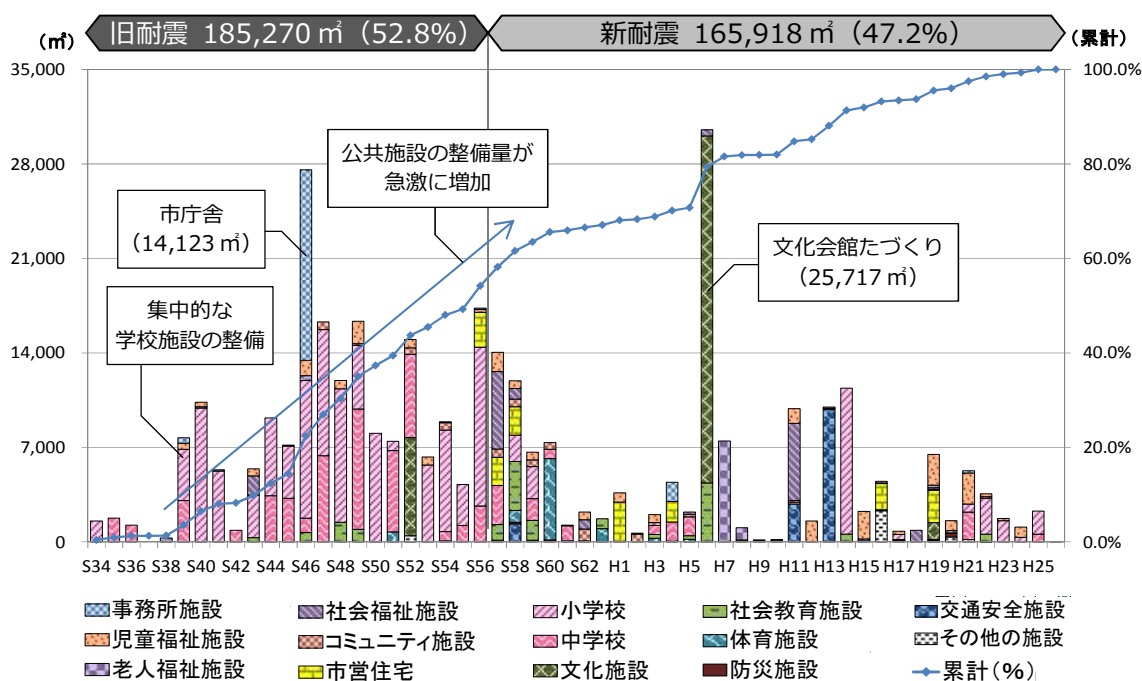
## 2. 建物の老朽化の状況

### (1) 建設年度別の施設量の分布

調布市では、高度経済成長期から昭和 50 年代にかけて、急激な人口増加に伴い、集中的に学校施設の整備が行われました。また、昭和 46 年には現在の市庁舎（延床面積約 1 万 4,100 m<sup>2</sup>）が建設され、これらによって公共施設の整備量は昭和 40 年代後半を中心とするピラミッド構造となっています。また、平成 6 年には文化会館たづくり（延床面積約 2 万 5,700 m<sup>2</sup>）が建設され、一方でこの時期の整備量も局所的に突出しているという特徴が見られます。

昭和 56 年の建築基準法改正前に整備された旧耐震基準の建物の延床面積は、平成 26 年 10 月 1 日時点で約 18 万 5,000 m<sup>2</sup> となっており、本市の公共施設全体の 52.8% を占めています。

【図表 3- I -7】 建設年度別施設分類(中分類)別延床面積(市有施設)



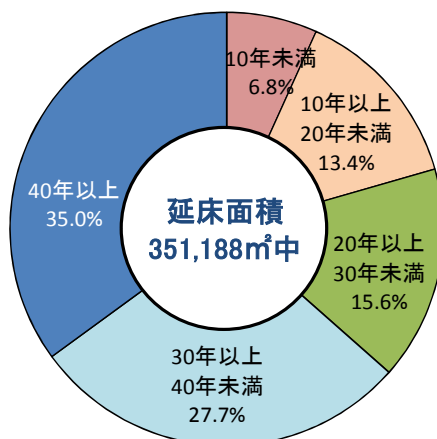
建設年度	S30 ~ S34	S35 ~ S39	S40 ~ S44	S45 ~ S49	S50 ~ S54	S55 ~ S59	S60 ~ H1	H2 ~ H6	H7 ~ H11	H12 ~ H16	H17 ~ H21	H22 ~ H26	合計
事務所施設	0	379	0	14,123	0	0	0	1,433	0	0	169	0	16,103
児童福祉施設	0	470	846	3,459	1,218	2,589	1,258	599	1,084	3,691	5,555	982	21,753
老人福祉施設	0	297	187	364	64	99	0	50	8,373	0	175	0	9,610
社会福祉施設	0	0	1,423	0	0	6,511	685	624	5,726	142	982	0	16,093
コミュニティ施設	0	0	0	704	1,024	1,879	1,444	996	181	136	232	295	6,892
市営住宅	0	0	0	0	0	6,768	2,962	1,506	0	1,942	2,389	0	15,566
小学校	1,556	3,790	24,058	37,999	21,946	19,126	0	0	0	10,804	994	6,244	126,517
中学校	0	6,074	4,286	19,616	12,854	8,371	1,796	3,519	146	0	2,033	613	59,308
文化施設	0	0	0	0	7,288	0	0	25,717	0	0	1,255	0	34,261
社会教育施設	0	0	324	3,097	0	6,279	743	4,952	0	650	142	556	16,743
体育施設	0	0	0	0	823	881	6,997	471	0	0	70	55	9,298
防災施設	0	0	0	0	0	376	332	0	312	176	464	0	1,661
交通安全施設	0	0	0	0	0	1,338	0	0	2,904	9,817	0	0	14,059
その他の施設	0	0	0	0	461	0	0	0	0	2,321	543	0	3,325
合計	1,556	11,010	31,123	79,363	45,678	54,217	16,219	39,867	18,727	29,679	15,004	8,745	351,188

(2) 建設後経過年数の割合

調布市が保有する建物の総延床面積のうち、建設後30年以上経過した建物は全体の62.7%、建設後40年以上経過した建物は全体の35.0%に達しています。

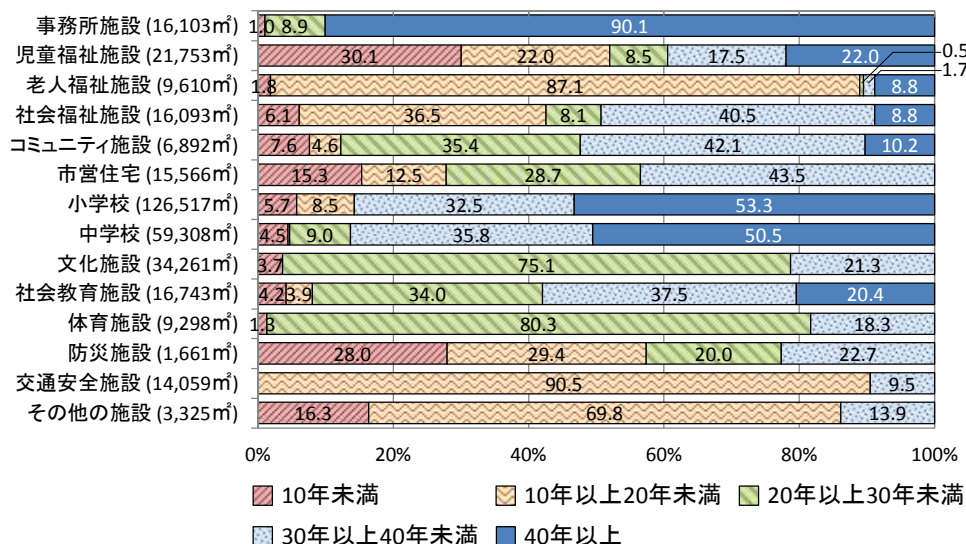
施設分類別では、特に、事務所施設や小・中学校の建設後経過年数が長くなっています。

【図表 3-I-8】 建設後経過年数の割合



【図表 3-I-9】 施設分類(中分類)別建設後経過年数の割合

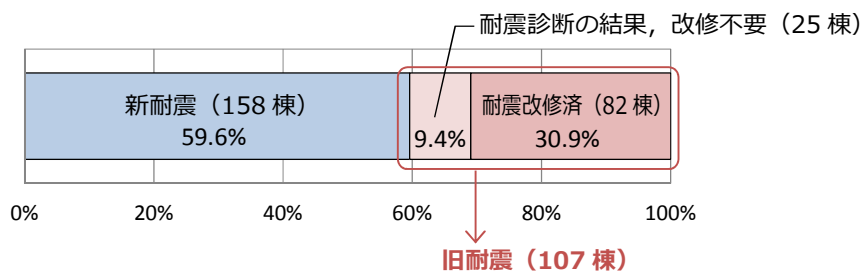
・( )内は施設分類別の延床面積。グラフ内の値は経過年数別の延床面積の割合



(3) 耐震化の状況

調布市が保有する公共施設の建物は計265棟あり、うち107棟(40.4%)が旧耐震基準の建物です。これらの建物は耐震診断の結果、82棟が耐震改修を要すると判定され、すべて改修済となっています\*。

【図表 3-I-10】 市有施設の耐震化の状況



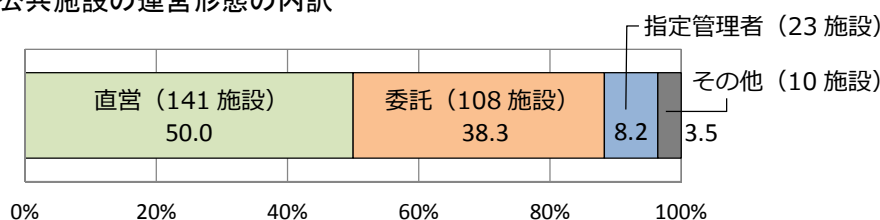
\*市役所庁舎については平成18年度の補強工事により耐震化が完了していますが、東日本大震災による被害を受けたことなどから改めて耐震診断を行った結果、耐震補強の必要性が認められました。そのため、平成27年度に実施した耐久性調査の結果等を踏まえ、免震改修を進めることとしています。

### 3. 施設の運営状況

#### (1) 施設の運営形態

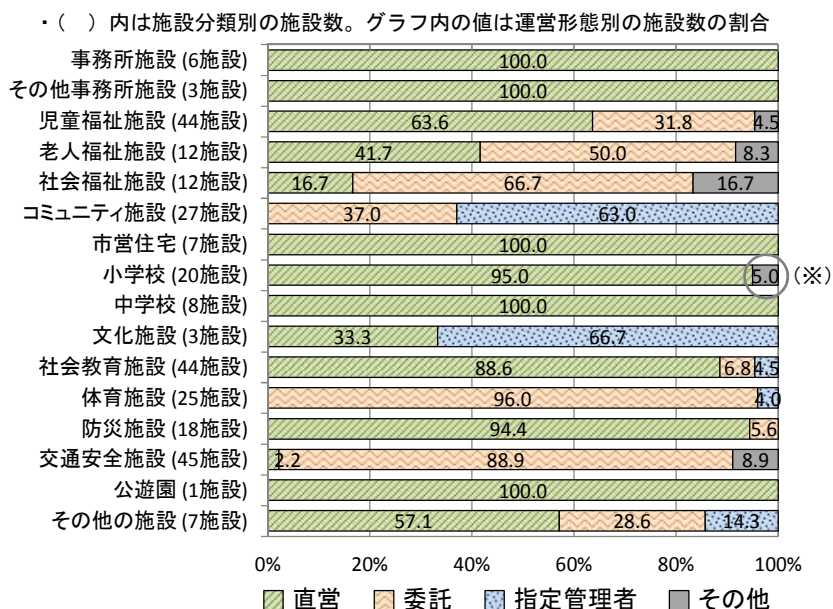
調布市の公共施設を運営形態別に整理すると、市の直営が半数の50.0%を占めており、直営以外では民間等への委託が38.3%、指定管理者が8.2%、その他、PFI事業者や行政財産使用許可、無償貸付など、事業内容に合わせた柔軟な運営形態を採用している施設が3.5%となっています。

【図表 3-I-11】公共施設の運営形態の内訳



施設分類別では、老人福祉施設、社会福祉施設、体育施設及び交通安全施設に民間等への委託が多く、コミュニティ施設や文化施設などに指定管理者制度の導入が多い傾向があります。

【図表 3-I-12】施設分類(中分類)別 公共施設の運営形態の内訳



※小学校の「その他」(5% = 1施設)は調布小学校です。PFI事業によって、旧野川小学校及び大町小学校の統廃合及び地域開放施設との複合化を行ったものです(平成14年8月竣工)。小学校部分及び地域図書館については市が運営し、温水プールの地域開放についてはPFI事業者が管理運営を行っています(維持管理運営のPFI事業期間は14年8ヶ月)。



#### 4. 施設の集約・複合化の状況

調布市においては、主に小学校、保育園及び児童館・学童クラブを中心とした公共施設の複合化が行われています。

学校施設は児童福祉施設や社会教育施設と、保育園及び児童館・学童クラブは、図書館やコミュニティ施設と複合している施設が多い傾向が見られます。

【図表 3-I-13】調布市における主な公共施設の集約・複合化の状況

施設分類	小学校	中学校	保育園	児童館・ 学童クラブ	市役所 出張所	文化会館・ ホール	地域福祉 センター (コミュニティ 施設)	市営住宅
図書館 (分館含む)	1		4	1		1	1	
児童館・ 学童クラブ	8		1		1			
ユーフォー プレイルーム (社会教育施設)	20							
ふれあいの家 (コミュニティ施設)			3	1				
公民館			1	1				
社会福祉施設				1		1	1	1
ふれあい給食室 (老人福祉施設)	4							
劇場			1					
体育施設 (学校開放)	1	2						
<b>施設数</b>	<b>20</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>7</b>
うち、集約・複合化 している施設数	20	1	8	4	1	2	2	1

【図表 3- I -14】 調布市内の公共施設の集約・複合化の組合せ

施設名	第二小学校外	染地小学校外	第一小学校外	北ノ台小学校外	調和小学校	調布中学校	第五保育園外	東部公民館	せんがわ劇場	上石原保育園外	おおまち第1・第2学童クラブ	佐須図書館分館	西部公民館	神代出張所	文化会館たづくり	グリーンホール	染地地域福祉センター	入間地域福祉センター	支援センター	こころの健康	調中前市営住宅	多摩川自然情報館	
市役所出張所															●								
保育園							●	●	●	●													
児童館・学童クラブ			●	●				●			●	●	●	●									
ユーフォープレイルーム (社会教育施設)	●	●	●	●	●																		
ふれあい給食室 (老人福祉施設)		●		●																			
希望の家分場 (社会福祉施設)																			●				
こころの健康支援センター (社会福祉施設)																					●		
健康活動ひろば (社会福祉施設)																					●		
総合福祉センター																●							
障害者福祉施設																						●	●
ふれあいの家 (コミュニティ施設)									●	●		●											●
地域福祉センター (コミュニティ施設)																		●	●				
市営住宅																						●	
小学校	●	●	●	●	●																		
中学校						●																	
文化会館・ホール・劇場									●							●	●						
図書館 (分館含む)					●		●					●			●		●						
公民館								●					●										
多摩川自然情報館 (社会教育施設)																							●
体育施設 (学校開放)					●	●																	
第七中学校相談学級・太陽の子(その他施設)											●												

民間の商業・住宅施設との複合化については、いずれも駅周辺の市街地再開発事業に市が参画し、区分所有(持分)スペースを活用することで、公共施設を設置しています。

【図表 3- I -15】 調布市内の民間商業・住宅施設等と公共施設の複合化

民間商業・住宅施設と複合化	・調布市市民プラザあくろす(男女共同参画推進センター, 産業振興センター, 市民活動支援センター, 会議室等)【コクティ-・国領駅北側】
民間商業施設と複合化	・子ども家庭支援センターすこやか, 国領駅南口市営駐車場【ココスクエア調布・国領駅南側】

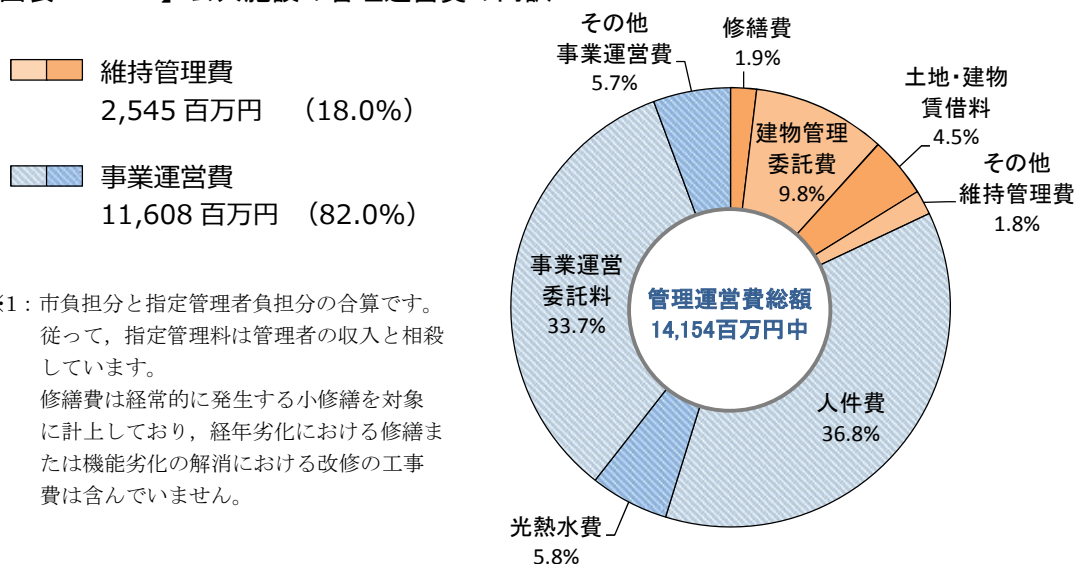
## 5. 施設コストの状況

### (1) 管理運営費

調布市の公共施設における年間の管理運営費は、平成23年度～平成25年度の平均で総額約142億円/年となっています<sup>※1</sup>。その内訳は、維持管理費（公共施設の土地建物の維持管理における費用）が約25億5,000万円、事業運営費（公共施設を利用した行政サービスの運営における費用）が約116億円であり、事業運営費が全体の82.0%を占めています。

各種費用をさらに細分化して見ると、全体の36.8%（約52億1,000万円）を人件費、33.7%（約47億7,000万円）を事業運営委託料が占めています。

【図表3-I-16】公共施設の管理運営費の内訳



【図表3-I-17】管理運営費の費目別計上内容

費目	細目	該当する費用
維持管理費	修繕費	経常的な建物の維持管理業務、整備業務における費用
	建物管理委託費	検査手数料、施設清掃委託料、施設警備委託料、機械類保守点検委託料など
	土地・建物賃借料	地代、家賃、建物の賃借料など
	その他維持管理費	上位以外で建物や設備、機械を維持するために必要なコスト
事業運営費	人件費	施設の維持管理・運営に要する人件費 <sup>※2</sup>
	光熱水費	電気料金、ガス料金、水道料金、下水道使用料、燃料費等
	事業運営委託料	施設におけるサービス提供や業務実施に関連する業務の委託に要する費用
	その他事業運営費	通信費、印刷製本費、備品購入費、機器類の物品リース代、賄材料費、医薬材料費、通信運搬費、保管料、広告料、手数料、保険料等

※2：「人件費」は、施設管理や事業・サービス提供のために当該施設に勤務する職員を対象としており、経費については、正規職員、再任用・再雇用職員、嘱託職員・臨時職員ごとに平均単価に人数を乗じて算出しています。

## (2) 指定管理者制度の導入状況

指定管理者制度は、市民が利用する施設の管理を、市が議会の議決を経て指定した民間団体等に行わせるものです。

調布市では平成26年10月1日時点で23施設に導入しており、指定管理料は平成23年度～平成25年度の平均で年間総額約9億100万円となっています。そのうち76.9%（約6億9,400万円）を文化施設が、12.5%（約1億1,300万円）を体育施設が占めています。

## 【図表3-I-18】指定管理者制度を導入している施設の一覧

・指定管理料は平成23年度～平成25年度の平均額

施設分類 (中分類)	指定管理料 (千円/年)	施設	指定管理者	指定管理 期間
コミュニティ施設	2,569	ふれあいの家(17施設)	各ふれあいの家運営委員会	H26-H31
文化施設	693,513	文化会館たづくり, グリーンホール	公益財団法人	H26-H31
社会教育施設	30,615	ハヶ岳少年自然の家, 武者小路実篤記念館	民間企業, 一般財団法人	H26-H31
体育施設	113,077	総合体育館	公益社団法人	H26-H31
その他の施設	61,684	市民プラザあくろす	民間企業	H25-H30

指定管理料 合計 901,458 千円/年

(3) フルコスト

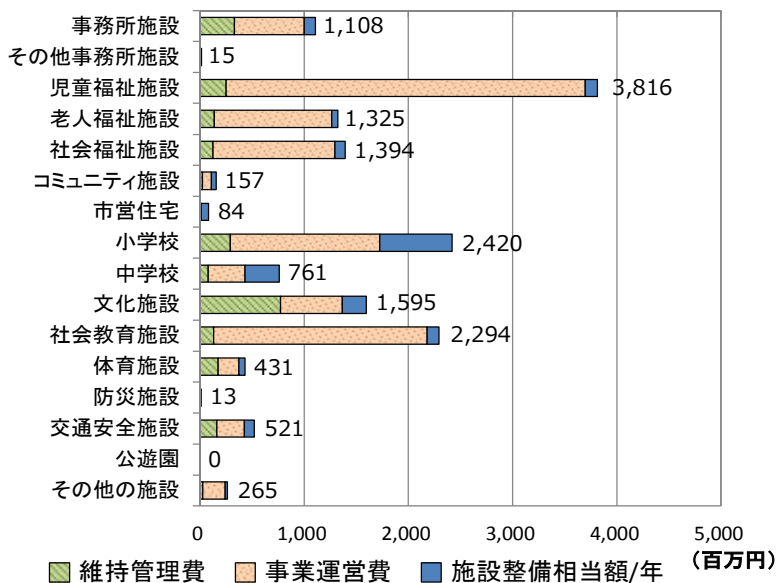
公共施設にかかる1年  
当たりの「管理運営費＋  
施設整備相当額※」を  
「フルコスト」と呼称します。

※今後見込まれる改修・更新費試算  
(35ページ参照)における更新費  
を60で除した値(全施設一律で耐  
用年数を60年間と設定)。

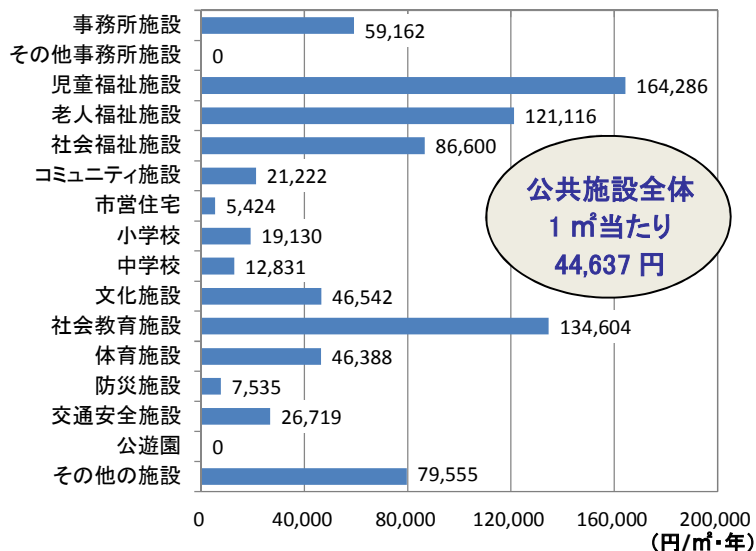
調布市の公共施設全体のフルコストは、平成23～平成25年度の平均で約162億円であり、最もコストが高いのは児童福祉施設です。

フルコストのうち施設整備相当額は、金額の大きさが施設の規模とほぼ比例しており、小学校が最大ですが、施設量も多いため、フルコストを1㎡あたりに換算すると、相対的に低い額になっています。

【図表 3-I-19】フルコスト及びコスト別内訳



【図表 3-I-20】1㎡当たりフルコスト



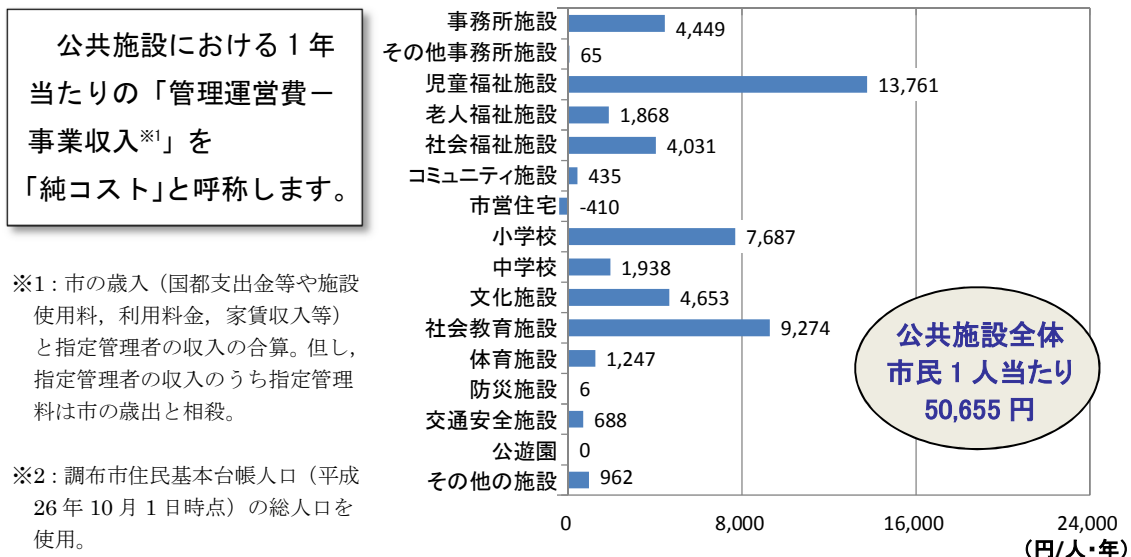
【図表 3-I-21】施設分類(中分類)フルコスト一覧表

( )内はフルコストに対する割合

施設分類 (中分類)	維持管理費 【a】 (千円)	事業運営費 【b】 (千円)	施設整備相当額 【c】 (千円)	フルコスト 【a + b + c】 (千円)	延床面積 (㎡)	㎡あたり フルコスト (円/㎡)
事務所施設	332,131 (30.0%)	668,087 (60.3%)	107,351 (9.7%)	1,107,569	18,721	59,162
その他事務所施設	14,616 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14,616	0	-
児童福祉施設	252,082 (6.6%)	3,443,924 (90.3%)	119,642 (3.1%)	3,815,649	23,226	164,286
老人福祉施設	139,794 (10.6%)	1,127,128 (85.1%)	57,658 (4.4%)	1,324,580	10,936	121,116
社会福祉施設	126,911 (9.1%)	1,170,158 (84.0%)	96,556 (6.9%)	1,393,625	16,093	86,600
コミュニティ施設	24,135 (15.4%)	86,951 (55.4%)	45,944 (29.3%)	157,030	7,399	21,222
市営住宅	11,789 (14.0%)	0 (0.0%)	72,643 (86.0%)	84,432	15,566	5,424
小学校	291,038 (12.0%)	1,433,374 (59.2%)	695,842 (28.8%)	2,420,254	126,517	19,130
中学校	79,090 (10.4%)	355,697 (46.7%)	326,194 (42.9%)	760,980	59,308	12,831
文化施設	774,300 (48.6%)	591,847 (37.1%)	228,405 (14.3%)	1,594,553	34,261	46,542
社会教育施設	130,590 (5.7%)	2,051,579 (89.4%)	111,620 (4.9%)	2,293,789	17,041	134,604
体育施設	175,514 (40.7%)	199,993 (46.4%)	55,785 (12.9%)	431,293	9,298	46,388
防災施設	0 (0.0%)	1,442 (11.5%)	11,076 (88.5%)	12,518	1,661	7,535
交通安全施設	163,368 (31.4%)	263,410 (50.6%)	93,728 (18.0%)	520,506	19,481	26,719
公遊園	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0	0	-
その他の施設	29,732 (11.2%)	214,831 (81.2%)	19,950 (7.5%)	264,512	3,325	79,555
全体	2,545,091 (15.7%)	11,608,421 (71.7%)	2,042,394 (12.6%)	16,195,906	362,833	44,637

(4) 純コスト

【図表 3-I-22】市民 1 人当たり純コスト※2



調布市の公共施設全体の事業収入は平成 23 年度～平成 25 年度の平均で年間約 27 億 9,000 万円であり、管理運営費の 19.7%に相当しています。従って純コストは年間約 114 億円であり、市民 1 人当たりには換算すると年間約 5 万 700 円になります。

これは、現存する施設を維持していくに当たって、一般財源から経常的に生じている財政支出の現状を示しています。なお、これには建物の大規模修繕や改修、新築、建替えに要する経費が含まれていません。別途、今後見込まれる改修・更新費については、次項で示します。

【図表 3-I-23】施設分類(中分類)別事業収入, 管理運営費, 純コスト及び市民 1 人当たり純コストの一覧

施設分類 (中分類)	市の歳入				指定管理者の収入				事業収入 【a】 (千円)	管理運営費 【b】 (千円)	純コスト 【b-a】 (千円)	市民1人 あたり 純コスト (円/人)
	国庫・都 支出金等 補助及び 交付金	その他 収入	使用料 または 利用料金	家賃収入 等	利用料金 等	事業収入	雑収入					
事務所施設	0	0	2,315	0	0	0	0	2,315	1,000,218	997,903	4,449	
その他事務所施設	0	0	0	0	0	0	0	0	14,616	14,616	65	
児童福祉施設	222,648	117,199	269,696	0	0	0	0	609,542	3,696,007	3,086,464	13,761	
老人福祉施設	6,102	112,163	723,697	5,980	0	0	0	847,943	1,266,922	418,979	1,868	
社会福祉施設	158,890	196,638	33,203	4,200	0	0	0	392,931	1,297,068	904,137	4,031	
コミュニティ施設	0	3,254	5,574	0	4,687	0	12	13,528	111,086	97,558	435	
市営住宅	14,903	0	0	88,882	0	0	0	103,786	11,789	-91,996	-410	
小学校	0	248	0	0	0	0	0	248	1,724,412	1,724,164	7,687	
中学校	0	30	0	0	0	0	0	30	434,786	434,756	1,938	
文化施設	4,089	3,565	10,187	0	132,609	161,541	10,632	322,623	1,366,147	1,043,525	4,653	
社会教育施設	38,719	921	32,933	0	29,574	0	0	102,148	2,182,169	2,080,021	9,274	
体育施設	0	0	54,477	0	41,050	0	382	95,908	375,508	279,599	1,247	
防災施設	0	0	0	0	0	0	0	0	1,442	1,442	6	
交通安全施設	0	0	272,535	0	0	0	0	272,535	426,778	154,243	688	
公遊園	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
その他の施設	0	4,257	9,535	2,536	12,072	0	480	28,880	244,563	215,683	962	
全体	445,352	438,276	1,414,152	101,599	219,992	161,541	11,506	2,792,418	14,153,512	11,361,094	50,655	

## 6. 今後見込まれる改修・更新費の試算

ここでは、市が保有する公共施設に関する今後の改修・更新費について、【図表 3-I-24】に示す条件を基に、今後 60 年間に於いて見込まれる額を試算しています。

なお、この試算方法は、現在の施設を現状の面積のまま保有することを前提に、建設後 30 年目で大規模改修、建設後 60 年目で更新（建替え）を行う場合の「理論値」を算出するものです。

【図表 3-I-24】 将来コストの試算方法

・各施設が入居している建物が以下の建設後経過年数を迎えた際に、当該施設の現状の市有面積に施設分類（中分類）に応じた以下の単価を乗じて、更新、大規模改修それぞれに必要な費用を算出。

### ■ 更新・改修の実施時期の設定

当該施設が入居している建物の 2014 年時点の建設後経過年数	更新(建替え)実施年度	大規模改修実施年度
30 年以下	建設後 60 年を経過した年度	建設後 30 年を経過した年度
31 年以上	建設後 60 年を経過した年度	①2015 年～2024 年 ※この 10 年間で全施設に対して実施することとし、そのコストを同 10 年間で按分 ②建設後 95 年経過した年

### ■ 更新・改修単価の設定

(単位: 万円/㎡)

大分類	中分類	総務省資料による施設分類	更新(建替え)	大規模改修
事務所施設	事務所施設	市民文化系, 社会教育系, 行政系, 医療系等施設	40	25
	その他事務所施設			
福祉施設	児童福祉施設	学校教育系, 子育て支援施設等	33	17
	老人福祉施設	スポーツ・レクリエーション系, 保健福祉, 供給処理系, その他等施設	36	20
	社会福祉施設			
コミュニティ施設	コミュニティ施設	市民文化系, 社会教育系, 行政系, 医療系等施設	40	25
市営住宅	市営住宅	市営住宅	28	17
文化・教育施設	小学校	学校教育系, 子育て支援施設等	33	17
	中学校			
	文化施設	市民文化系, 社会教育系, 行政系, 医療系等施設	40	25
	社会教育施設			
	体育施設	スポーツ・レクリエーション系, 保健福祉, 供給処理, その他等施設	36	20
その他	防災施設	市民文化系, 社会教育系, 行政系, 医療系等施設	40	25
	交通安全施設			
	公遊園	スポーツ・レクリエーション系, 保健福祉系, 供給処理系, その他等施設	36	20
	その他の施設			

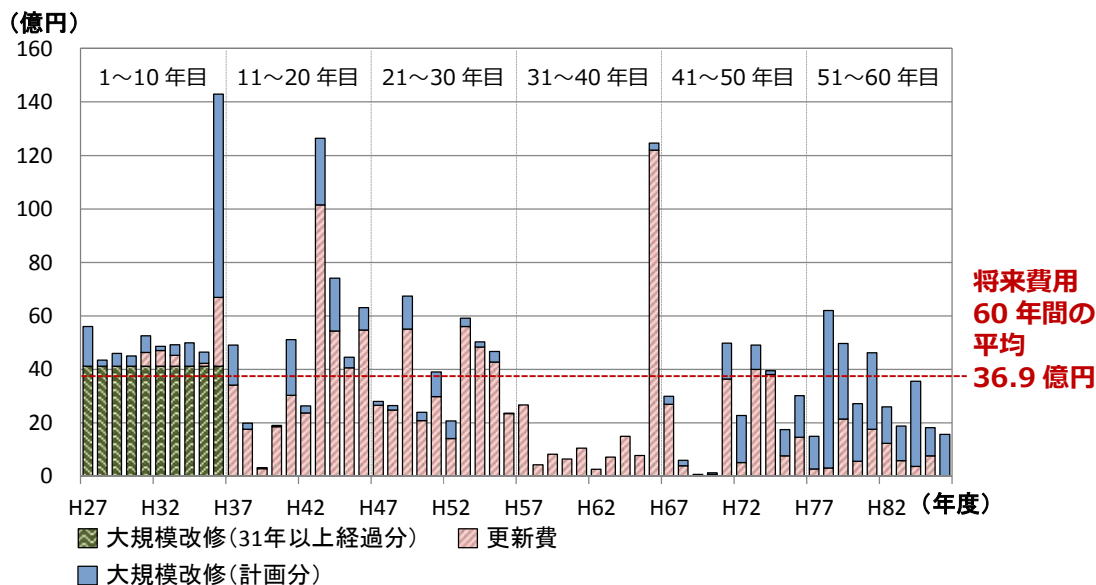
・総務省「公共施設等更新費試算ソフト」の設定を基に設定

(1) 市が保有する施設に関する改修・更新費の将来発生見込み額

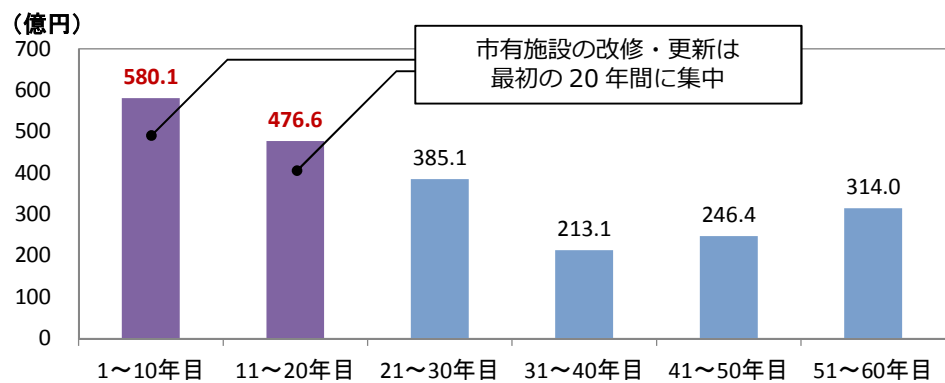
調布市の公共施設のうち市が保有する施設を一定の試算条件（【図表 3-I-24】参照）に基づいて、建設後 30 年目で大規模改修（壁、床等の建物の主要構造部に係る大規模な改修）、建設後 60 年で現状の施設面積のまま更新（建替え）を行うものとした場合、今後 60 年間で総額約 2,215 億円の改修・更新費が見込まれます。各年度においては、【図表 3-I-25】に示すように、更新する施設の規模や数などによって、見込まれる経費に波がありますが、平均すると 1 年あたり約 36.9 億円になります。

10 年単位で見た場合、最初の 10 年間（平成 27 年度～平成 36 年度）で約 580 億円、次の 10 年間（平成 37 年度～平成 46 年度）で約 477 億円の経費が見込まれ、最初の 20 年間における経費が、今後 60 年間で見込まれる経費の 47.7%を占めるため、この期間における財政負担が大きくなることが予測されます。

【図表 3-I-25】 今後 60 年間に発生が見込まれる改修・更新費



【図表 3-I-26】 期間別発生額（大規模改修と更新の合算）



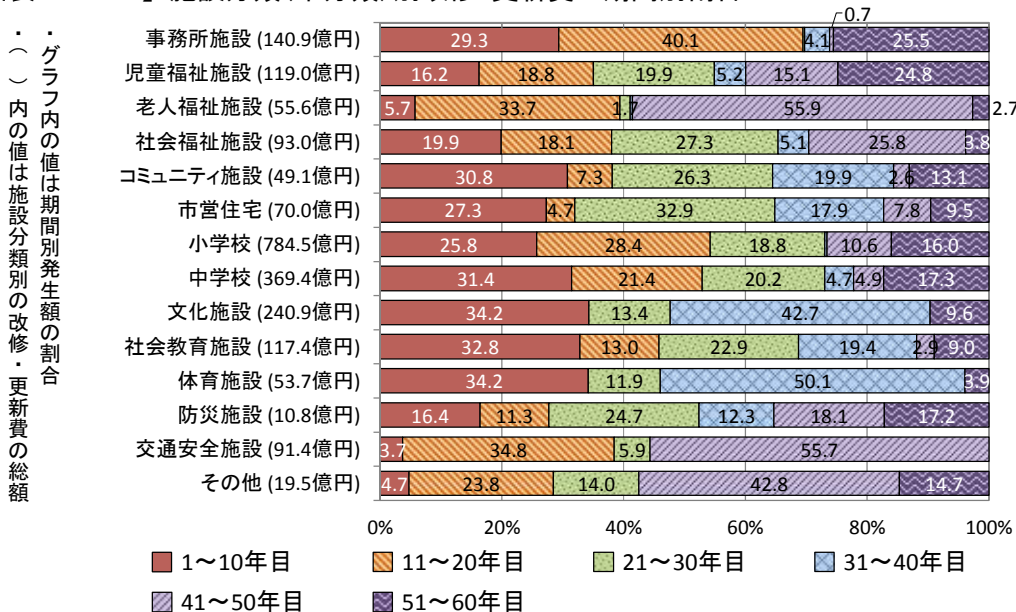


(2) 施設分類別の改修・更新費の見込み額の傾向

市が保有する施設に関する改修・更新費の将来発生見込み額を施設分類(中分類)別に整理すると、最初の20年間で事務所施設に関する改修・更新費のおよそ70%弱、小・中学校に関する改修・更新費の50%強が発生します。

これらの施設はいずれも規模が大きく、発生する経費(【図表3-I-28】着色部分)は、今後60年間で見込まれる全ての施設の改修・更新費の32.4%を占めています。

【図表3-I-27】施設分類(中分類)別改修・更新費の期間別割合



【図表3-I-28】施設分類(中分類)別改修・更新費の期間別発生額一覧 単位: 百万円

施設分類	期間						全期間合計
	1~10年目	11~20年目	21~30年目	31~40年目	41~50年目	51~60年目	
事務所施設	4,135	5,649	42	573	95	3,598	14,092
その他事務所施設	0	0	0	0	0	0	0
児童福祉施設	1,930	2,233	2,368	613	1,800	2,952	11,895
老人福祉施設	319	1,873	94	18	3,111	149	5,564
社会福祉施設	1,849	1,686	2,540	471	2,397	353	9,296
コミュニティ施設	1,512	361	1,293	976	127	643	4,912
市営住宅	1,910	330	2,301	1,251	544	669	7,005
小学校	20,205	22,315	14,784	265	8,299	12,579	78,448
中学校	11,612	7,912	7,454	1,754	1,809	6,393	36,935
文化施設	8,251	0	3,229	10,287	0	2,324	24,092
社会教育施設	3,849	1,531	2,686	2,278	341	1,053	11,738
体育施設	1,834	0	638	2,689	0	210	5,371
防災施設	177	122	267	133	195	186	1,080
交通安全施設	335	3,180	535	0	5,088	0	9,138
公遊園	0	0	0	0	0	0	0
その他の施設	92	464	275	0	835	288	1,954
全体	58,010	47,657	38,506	21,308	24,642	31,398	221,521

## 7. 公共施設全体の視点における課題

### (1) 基本的な視点

調布市においては、建設後30年以上経過した建物が、保有する施設量全体の6割を超えています。そのため、今後において予測される、人口減少・超高齢社会の到来による社会状況の変化や公共施設の大量かつ集中的な改修・更新への対応を念頭に置きつつ、効果的・効率的な取組を検討していくことが必要となります。

そこでは、各施設における老朽化等を踏まえた適正な維持保全に努めるとともに、中長期的な視点を持ちつつ、公共施設に係る財源確保や経費の抑制等に取り組むほか、持続可能な市政経営における公共施設総量の水準の検討など、計画的な公共施設マネジメントを推進していくことが重要となります。

### (2) 公共施設全体に関する課題認識

#### 1) 施設の性能・機能の視点からの課題

- ① 施設の老朽化が進んでいます。引き続き、利用者等の安全・安心を確保し、施設を利用していただくために、適切な修繕が必要です。
- ② 施設を取り巻く環境の変化により、施設の設計時に想定していなかった性能・機能が求められており、対応が追い付いていない部分もあります。優先度を踏まえながら、対応していく必要があります。
- ③ 若者向け、高齢者向けなどの特定の用途に沿った運用をしている集会室や貸室等の類似施設がありますが、市内における施設の配置状況や個々の施設の利用状況等を総合的に判断し、用途を決めずに多目的に活用することで、市全体として施設の適切な供給水準を目指していくことが重要です。

#### 2) 施設の費用・収入の視点からの課題

- ① サービスを継続的に提供し、施設のライフサイクルコストの縮減を実現する観点から、長寿命化を推進することが重要です。
- ② 民間等から賃借している土地・建物については、毎年一定の賃借料が発生します。また、相続等により、施設の存続に影響を及ぼす場合もあることから、効率的・安定的なサービスを提供するために、優先度を踏まえながら施設の集約・複合化等を図ることが重要です。
- ③ 大規模な施設の更新に当たっては、市民生活への影響はもとより、市の財政に与える影響が大きいことから、計画的な維持保全を行い、長寿命化を図るとともに、改修・更新に当たっては、様々な視点から負担の平準化を検討する必要があります。

- ④ 施設の運営には、維持管理や事業運営等の費用がかかります。また、施設を利用する方と利用しない方との公平性を確保することも一層求められます。今後は、利用する方に応分の負担をお願いするという受益者負担の視点がより一層必要となります。

### 3) 施設の配置の視点からの課題

- ① 調布市が平成 25 年度に行った将来人口推計では、市の人口は平成 36 年をピークに減少に転じると予測しています。また、平成 27 年度に行った調布市人口ビジョンにおける国民希望出生率を踏まえた将来人口シミュレーションでは、平成 39 年から平成 42 年をピークに減少に転じると予測しており、施設の利用者の人口動向等を勘案した適正な施設量を検討していくことが必要です。
- ② 施設や機能の配置に当たっては、国や東京都や民間が提供する類似の施設や機能も勘案しながら、市として適切なサービス水準を検討していくことが重要です。また、公共サービス提供のために必要な施設等を全て自らで整備し、保有してこうとするフルセット主義から脱却し、近隣自治体と共同で施設を整備・運営する方策や既存施設の相互利用などを検討していくことが重要です。
- ③ 老朽化等に伴う施設の更新・機能移転に当たっては、近隣施設の集約・複合化等を視野に入れた検討を行っていくことが重要です。
- ④ 市民ニーズの多様化・複雑化等に伴う業務量の増加により、現状の事務スペースでは対応できず、別の施設等に機能を分散して配置しているものもあります。業務効率の向上に向け、時宜を捉え、分散した機能の集約・一元化を図っていくことが重要です。
- ⑤ 特定の利用者を想定した施設については、利用者の行動範囲や地形・地理的利便性を踏まえた配置の検討が求められます。

### 4) その他の課題

- ① 調布市では複合施設が多く、各施設の利用形態が異なる中で、効率的に修繕等を実施するためには、施設間の適切な調整等が必要です。
- ② 大規模な施設の更新を行うに当たっては財源・場所・事業手法などの課題整理のほか公共施設全体の課題整理を含め、様々な観点から将来を見据え検討する必要があります。
- ③ 市内の土地の利用状況や市有地の状況を踏まえると、広い敷地を確保できる場所は限られることから、施設の複合化・多機能化の検討に当たっては、広い敷地を確保できる場所を有効に活用していくことが重要です。

また、調布市においては、建築基準法の集団規定（建物の用途、建ぺい率、容積率、高さ制限、道路斜線などの建物と周辺環境の関係を定めるもの）に配慮しながら、限られた土地を有効に活用していくという視点が必要です。

## II 施設分類（中分類）別の状況及び課題認識

### 本節の掲載情報について

調布市の公共施設に関する各種情報（概要、土地・建物の状況、利用状況、管理運営状況、今後見込まれる改修・更新費の試算）について、施設分類（中分類）別に整理しています（掲載している施設の情報は、平成26年10月1日時点）。

施設分類（中分類）別の中で、施設の特性等に応じて、更に細分化して情報を整理している場合があります。

#### (1) 施設分類（中分類）別の掲載情報について

##### ①施設の概要

施設の特徴、市内における配置、災害発生時の避難所としての指定状況及び開館時間、定期休館日などについて掲載しています。

##### ②土地の状況

敷地の保有形態、面積及びその敷地に指定されている主な用途地域及び建ぺい率、容積率について掲載しています。

##### ③施設・建物の状況

施設の保有形態及び他の公共施設との複合化の状況や、建物の面積、構造、階数、建設時期、耐震基準、バリアフリー対応の状況について掲載しています。

##### ④施設の利用状況

市民等が利用する施設について、年間利用者数、稼働率などを掲載しています。

##### ⑤管理運営状況

管理運営の概要や、施設の維持における年間コスト、単位当たりコストについて掲載しています。

##### ⑥今後見込まれる改修・更新費の試算

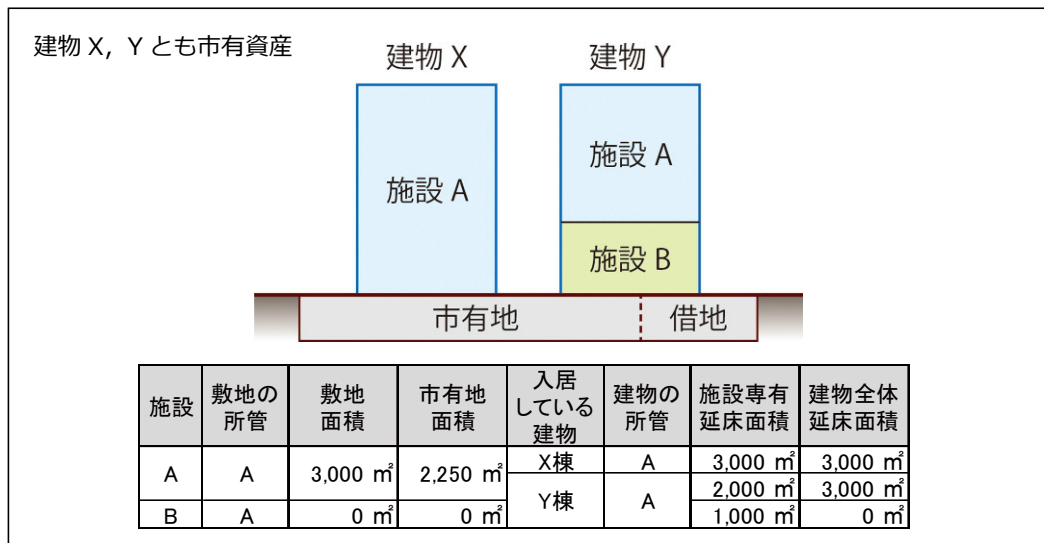
施設の改修・更新（建替え）における将来経費について、【図表3-I-24】（35ページ）の計算方法で形式的に試算しています。

##### ⑦課題認識

上記①～⑥から読み取ることができる課題について掲載しています。

(2) 面積計上について

【図表 3-II-1】敷地面積、施設・建物延床面積の計上パターン図



調布市が保有する土地及び建物の面積計上は、次のパターンに則っています。

敷地面積は、敷地を所管する施設のデータにまとめて計上しています。  
 施設専有延床面積は、各施設が入居している建物ごとに、当該施設が専有している面積を、それぞれのデータに計上しています。  
 建物全体延床面積は、当該建物の公共施設の延床面積を、建物を所管する施設のデータにまとめて計上しています。

(3) 建物の構造に関する表記について

SRC	鉄骨鉄筋コンクリート造	W	木造
RC	鉄筋コンクリート造	B	コンクリートブロック造
S	鉄骨造	PC	プレキャストコンクリート造
LGS	軽量鉄骨造	他	その他（プレハブ建物など）

(4) 施設の維持における年間コストの要素について

1) 管理運営費

平成 23 年度～平成 25 年度の実績値の平均を掲載しており、維持管理費、事業運営費のそれぞれについて、【図表 3-II-2】の費目に該当する経費を計上しています。

また、市の歳出と指定管理者の支出を合算しています。なお、市が負担する指定管理料は、指定管理者の収入分と相殺しています。

【図表 3-II-2】管理運営費の費目別計上内容（【図表 3-I-17】再掲）

費目	細目	該当する費用
維持管理費	修繕費	経常的な建物の維持管理業務、整備業務にかかる費用
	建物管理委託費	検査手数料、施設清掃委託料、施設警備委託料、機械類保守点検委託料など
	土地・建物賃借料	地代、家賃、建物の賃借料など
	その他維持管理費	上位以外で建物や設備、機械を維持するために必要なコスト
事業運営費	人件費	施設の維持管理・運営に要する人件費※
	光熱水費	電気料金、ガス料金、水道料金、下水道使用料、燃料費等
	事業運営委託料	施設におけるサービス提供や業務実施に関連する業務の委託に要する費用
	その他事業運営費	通信費、印刷製本費、備品購入費、機器類の物品リース代、賄材料費、医薬材料費、通信運搬費、保管料、広告料、手数料、保険料等

※「人件費」は、施設管理や事業・サービス提供のために当該施設に勤務する職員を対象としており、経費については、正規職員、再任用・再雇用職員、嘱託職員・臨時職員ごとに平均単価に人数を乗じて算出しています。

## 2) 施設整備相当額

建物は経年により固定資産としての価値が減じていきます。そこで管理運営費の他に、資産価値減少分を施設における年間コストとして捉えた施設整備相当額を明示しています。

なお、施設整備相当額は、「今後見込まれる改修・更新費の試算」（【図表 3-I-24】）と同じ方法で算出した更新費を 60 で除した（全施設一律で耐用年数を 60 年間と設定）想定額となっています（実際の取得価額から算出したものではありません）。

## 3) 事業収入

平成 23 年度～平成 25 年度の実績値の平均を掲載しており、市の歳入（国庫・都支出金等補助及び交付金、その他特定財源、施設使用料または利用料金、家賃収入等）及び指定管理者の事業収入（利用料金、その他雑収入等）を合算しています。

なお、指定管理料は、市支出と同額となるため相殺しています。

## (5) その他

施設配置図における市内の区域区分は、調布市が定めている基礎的区域(10 区分)を示しています。

公遊園については、市内の全ての公園(218 施設)を 1 施設とみなして掲載しています。