

目黒区区有施設見直し方針案

(中間のまとめ)

～ 「これからの40年」を見据えた

持続可能な施設サービスに向けて ～

平成25年12月

目黒区

目黒区区有施設見直し方針案（中間のまとめ）

第1章 区有施設を取り巻く現状と課題

1	区有施設の老朽化	2
2	区の人口の推移と将来人口推計及び人口構造の変化	4
3	今後の財政負担	6
4	課題解決に向けて	9
5	区有施設見直しの進め方	10

第2章 用途別施設の現状と課題

1	庁舎等	20
2	男女平等・共同参画センター	22
3	区民斎場	24
4	住区センター	25
5	中小企業センター等	28
6	居住施設	30
7	児童館	32
8	学童保育クラブ	34
9	保育園	36
10	高齢者福祉施設	39
11	老人いこいの家	40
12	障害者福祉施設	42
13	母子生活支援施設	44
14	小学校	46
15	中学校	47
16	幼稚園	49
17	その他学校関係施設	50
18	文化施設（ホール・美術館）	52
19	社会教育館・青少年プラザ	54
20	体育施設	56
21	図書館	58
22	駐車場・駐輪場	60
23	公園事務所・公園施設	62
24	環境施設・清掃施設	63
25	職員住宅	64
26	教職員住宅	65

第3章 区有施設見直し方針

1	区有施設見直しの方向性～ハコモノ3原則～	68
2	数値目標の設定について	69
3	区有施設見直し～5つの視点～	75
4	区有施設見直し実現のための8つの手法	76
5	用途別施設見直しの方策	78

附属資料

用語集	84
-----	----

資料の見方について

● 対象施設の定義

区が保有または借用している建物や土地に、特定の目的を持って設置しているものを「区有施設」と呼んでいます。一つの建物に複数の施設を併設している場合もあり、また、道路、橋りょう、公園（公園施設として設けられる建築物を除く）、公衆便所等の小規模な施設を除く施設を対象としています。

● 基準日

特に記載のない限り、金額や施設利用者数等は平成22年度数値を、施設概要等は平成24年度末を基準時点としています。（※ 一部は今後の動向の記載をしています）

● 人口

掲載している人口は、特に記載のない限り、住民基本台帳の各年10月1日の数値を掲載しています。

● 年の表記

昭和から平成にかかるような長期間の比較を要する記述の際には、元号と西暦を併記しています。それ以外の本文では、元号を使用しています。例：昭和56年（1981年）

● データの出所

作成に用いたデータは、特に記載のない限り「目黒区施設白書」を基にしています。

● 本文中の（※）が付いている語句については、用語集に説明が掲載されています。

● 施設稼働率^(※)の算出

特に記載のない限り、施設稼働率^(※)を利用可能コマ数と利用コマ数から算出しています。利用可能コマ数は、施設若しくは部屋ごとの1日当たりの貸出コマ数に年間運営日数をかけたものです。特定施設及び設備の保守などにより、実際の貸出コマ数とは異なる場合があります。

● 減価償却の考え方

建物の取得に要した金額を各年分の必要経費として配分するため、建物の取得価格を所得税法別表に基づき減価償却し、施設の使用や経年による建物等の価値減少分をコストとみなしています。

● 端数処理

掲載している数値及び金額は、表示単位未満を四捨五入しているため、合計とは一致しない場合があります。また、「約」を付けずに表記している場合があります。

● 決算額との関係について

「トータルコスト」^(※)とは、光熱水費など施設の維持管理に要する経費だけでなく、その施設を運営していく上で必要な経費の総額を表したものです。

職員の人件費については平均給与を加算していることや、建物の減価償却費を加算しています。なお、各施設の事業費決算額とは異なります。

● 複合施設内の用途別施設にかかるコスト^(※)

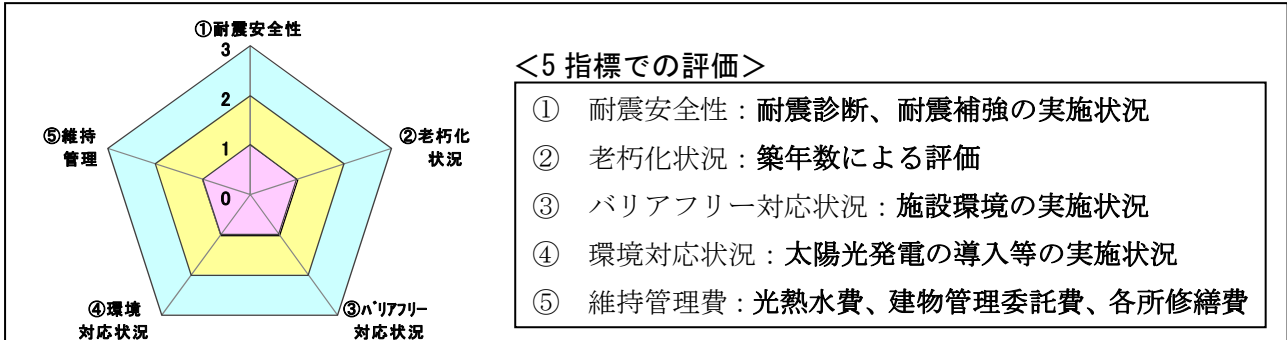
複合施設内の用途別施設については、光熱水費や施設管理委託等のコストを、複合施設全体の延床面積から当該用途別施設が使用している延床面積により按分するなどして算出しています。従って、事業費決算額とは異なります。

● 建物総合評価

建物状況については、個別に評価（建物総合評価^(※)）を行い、レーダーチャートによる各施設の耐震安全性や老朽化状況を把握しています。

建物総合評価^(※)は、次の5項目の評価指標で各施設を評価します。

評価項目と指標



評価指標		3	2	1
① 耐震安全性	現行の耐震基準への適合	問題なし (新耐震基準以降又は、補強等を実施した建物)	対策を検討中	対策が必要

評価指標		3	2	1
② 老朽化状況	築年数による評価	問題なし (築 20 年未満)	老朽対策が必要 (築 20 年以上 30 年未満)	老朽化が進行している (築 30 年以上)

評価指標		3	2	1
③ バリアフリー対応状況		対応済み (6 項目全て実施)	一部未実施の項目がある (1 項目～5 項目実施)	対策が必要

<以下の項目に対応しているか>

「エレベーター」「車いす使用者用トイレ」「スロープ」「自動ドア」「手すり」「点字ブロック」の6項目。ただし、「スロープ」については段差などの高低差がない場合、評価項目の対象外としている。

※地区サービス事務所・区民住宅・高齢者福祉住宅・職員住宅の借上げ施設、防災備蓄倉庫、駐輪場については対象外としている。

※学校施設については「エレベーター」「車いす使用者用トイレ」「スロープ」「手すり」の4項目としている。

評価指標		3	2	1
④ 環境対応状況		複数項目が対応済み	実施項目がある	対策が必要

<以下の項目に対応しているか>

「自然エネルギー(太陽光発電等)」「自然エネルギー(治水)」「断熱(省エネ仕様 2007)」「省エネルギー」「緑化」の5項目。

※区民住宅・高齢者福祉住宅・職員住宅の借上げ施設については対象外としている。

評価指標		3	2	1
⑤ 維持管理費		妥当 (延床面積当たりの金額が、同一用途施設ごとの平均額の 1.4 倍未満)	比較対象施設が無い	改善の可能性がある (平均額の 1.4 倍以上)

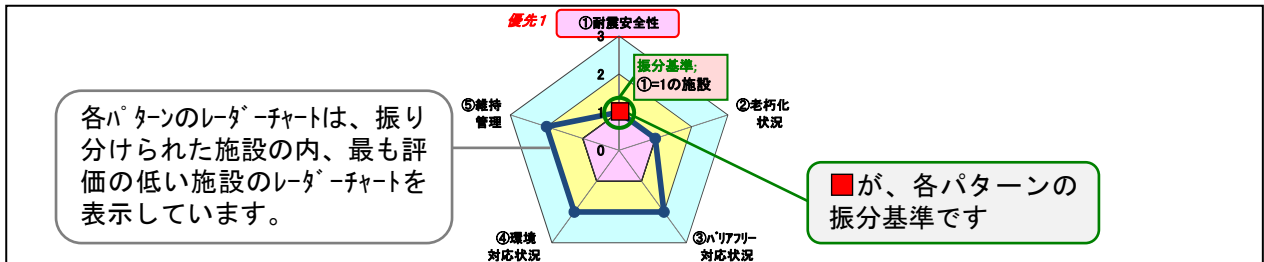
※維持管理費の評価指標として、同一用途施設ごとの平均値の 1.4 倍以上を用いている。

※維持管理費＝光熱水費（電気・ガス・水道・燃料等）＋建物管理委託費（清掃費・警備費・機械保守費等）＋各所修繕費（建物等の軽微な故障等に対する修繕）としている。

【建物総合評価のパターン分類】

建物総合評価（※）を次の4パターンに分類します。

パターン分類する際は、「パターン①（耐震性・老朽化）」の評価指標の数値を最優先とし、②以下の振分基準、②及び評価基準を踏まえ、優先性を判断していきます。



➤ パターン① 耐震性・老朽化 《優先1》

振分基準：評価指標「①耐震安全性」が“1”（対策が必要）と評価された施設

評価結果：耐震安全性が確保されていない、さらに老朽化が進行している施設

➤ パターン② 老朽化 《優先2》

振分基準：評価指標「②老朽化状況」が“1”と評価された施設

評価結果：老朽化が進行している施設

➤ パターン③ 今後老朽化 《優先3》

振分基準：評価指標「②老朽化状況」が“2”と評価された施設

評価結果：今後、老朽化対策の検討が必要な施設

➤ パターン④ バリアフリー（※）・環境対応 《優先4》

振分基準：評価指標「③バリアフリー（※）対応状況」「④環境対応状況」のいずれかが“1”もしくは“2”と評価された施設

評価結果：バリアフリー（※）化および環境対策が必要な施設

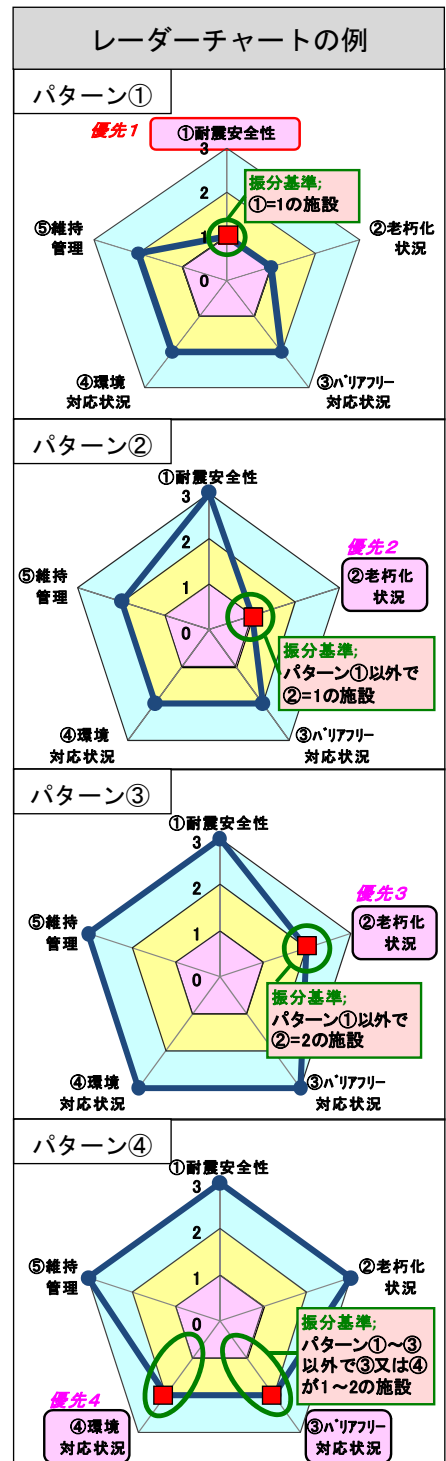
➤ 問題なし

振分基準：評価指標が全て“3”と評価された施設

評価結果：現状、特に問題がない施設

➤ 維持管理費（パターン①～④とは別個に評価）

評価結果：維持管理費の床面積 1㎡あたり費用が、それぞれの用途施設別の平均値の1.4倍以上の施設



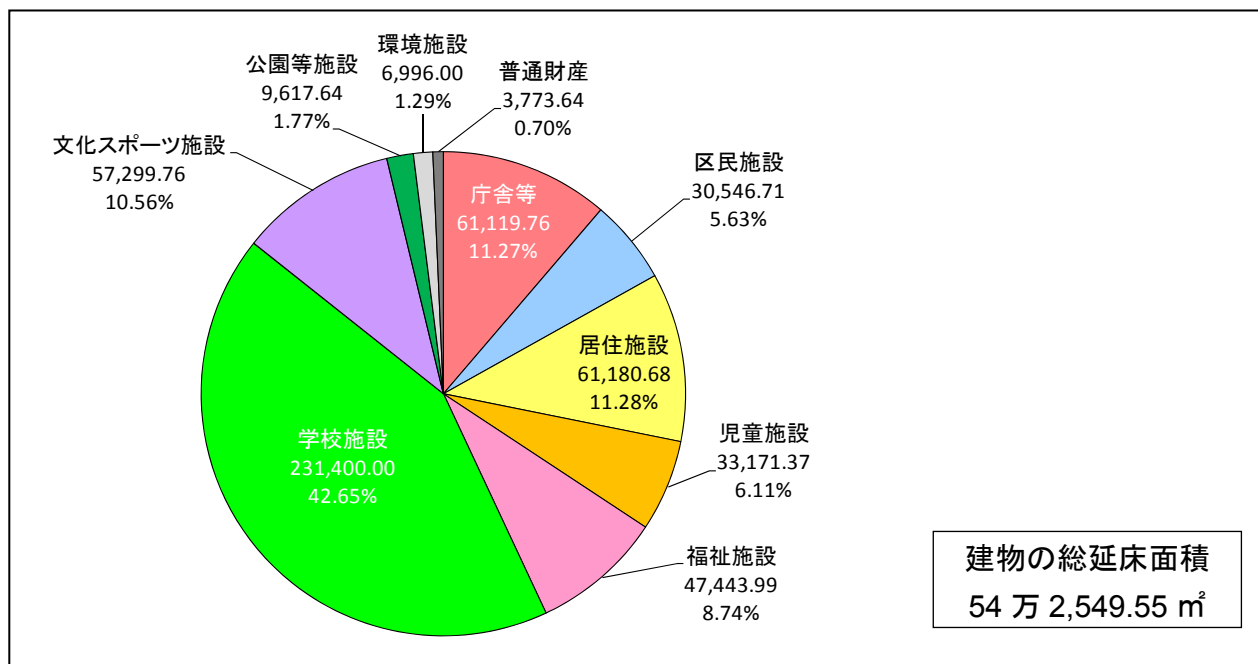
第1章 区有施設を取り巻く現状と課題

1 区有施設の老朽化

(1) 保有する資産の現況

目黒区の全ての建物の総延床面積は約54.2万㎡あり、その内訳は、区が保有する区有建物の延床面積が52.2万㎡で、借り上げ建物の延床面積は2.0万㎡となっています。学校施設が全体の約43%を占めており、次いで、居住施設が約11%となっています。

■ 建物財産の内訳



(2) 区有施設の築年別整備状況

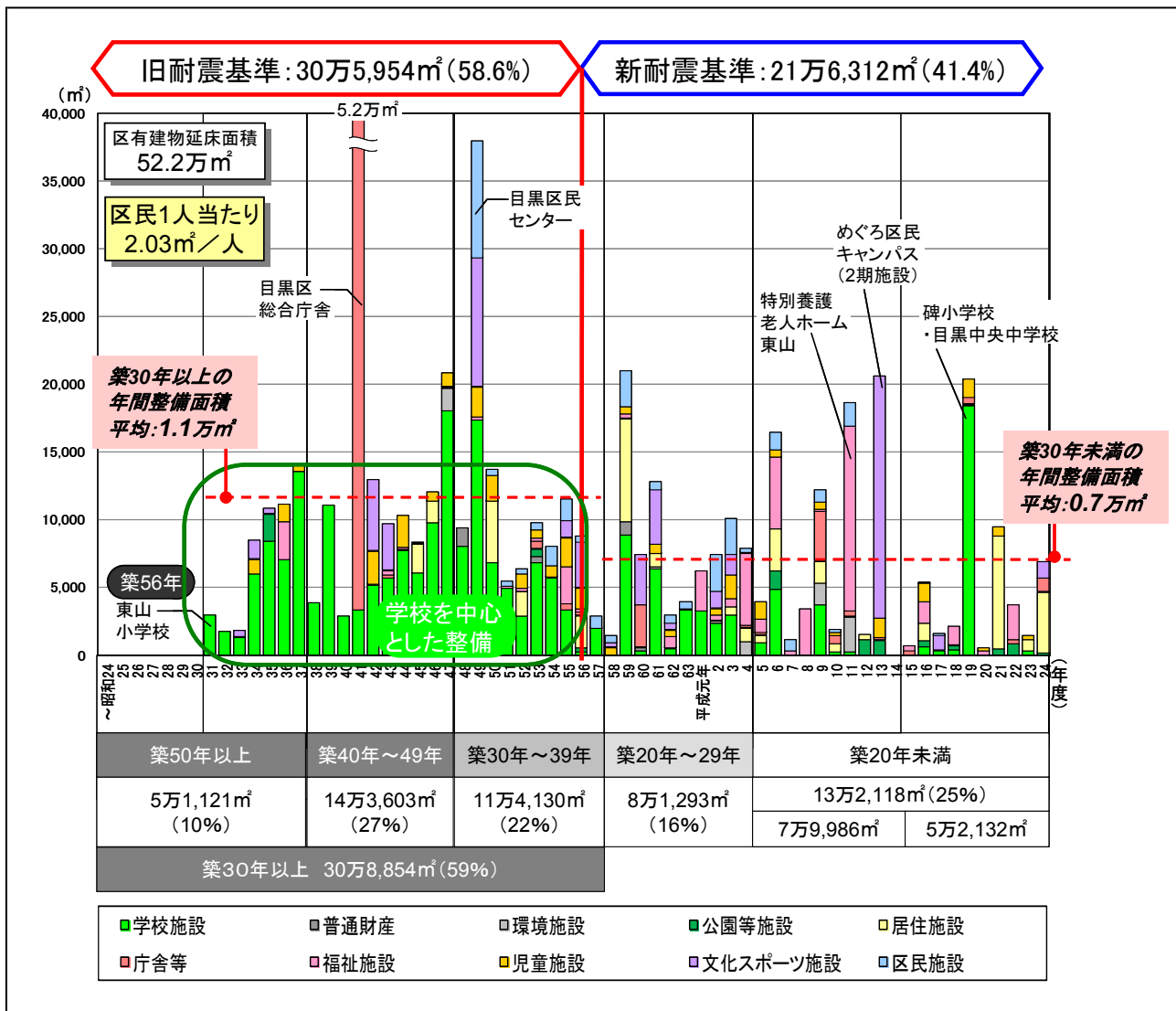
目黒区では、高度経済成長期^(※)から、人口増加などに伴う区民ニーズや要望に的確に対応するために、また、法令等の目的に基づき、計画的に様々な施設の整備を進めてきました。

昭和30～40年代に多くの施設が建築されたことで、現在築30年以上を経過する施設が全体の約1/3を占めており、学校施設などの老朽化が進行しています。

今後、区有施設は一斉に更新時期^(※)を迎えるため、中長期的な視点から計画的な対策が必要となります。

このような問題は、全国的に自治体共通の課題となっています。

■ 築年別整備状況



2 区の人口の推移と将来人口推計及び人口構造の変化

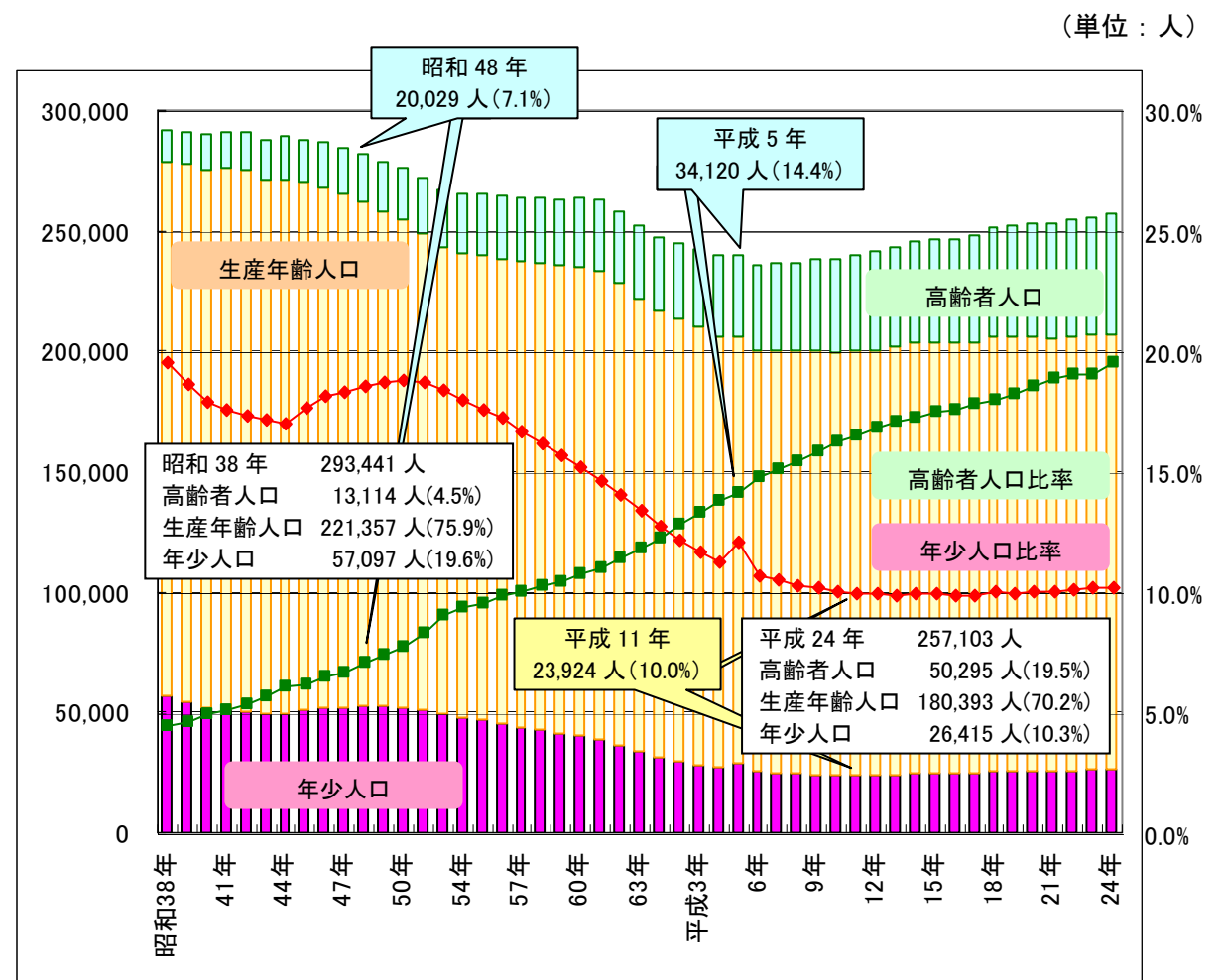
(1) 人口の推移

目黒区の人口は、昭和27年の23万66人から増加を続けましたが、昭和38年の29万3,441人をピークに減少に転じました。年齢三区分別に比較をすると、年少人口（0～14歳）は昭和38年の5万7,097人（19.6%）から昭和44年まで徐々に減少し、その後一旦は増加したものの再度減少を続け、平成11年には2万3,924人（10.0%）まで減少しました。それ以降は微増傾向にあり、平成24年には2万6,415人（10.3%）となりました。

生産年齢人口（15～64歳）は昭和38年には22万1,357人（75.9%）で横ばい傾向でしたが、その後減少傾向になり、平成10年に17万5,273人（73.6%）まで減少しました。その後は微増傾向にあり、平成24年には18万3,933人（70.2%）となっています。

高齢者人口（65歳以上）は、昭和38年の1万3,114人（4.5%）から一貫して増加を続け、昭和48年には7%を超え高齢化社会に入り、平成5年には14%を超えて高齢社会に入りました。平成24年には5万2,953人（19.5%）となっています。全国や東京都と比べて高齢化率は多少低くはなっているものの、高齢化が進んでいると言えます。

○年齢三区分別人口の推移



資料：目黒区「区勢要覧」

(昭和38年から50年は1月1日、昭和51年以降は10月1日における住民記録者数)

※ 住民基本台帳法の改正に伴い、平成24年7月9日から外国人住民のかたも住民基本台帳に記載されるようになりましたが、経年比較のため上記では除いてあります。

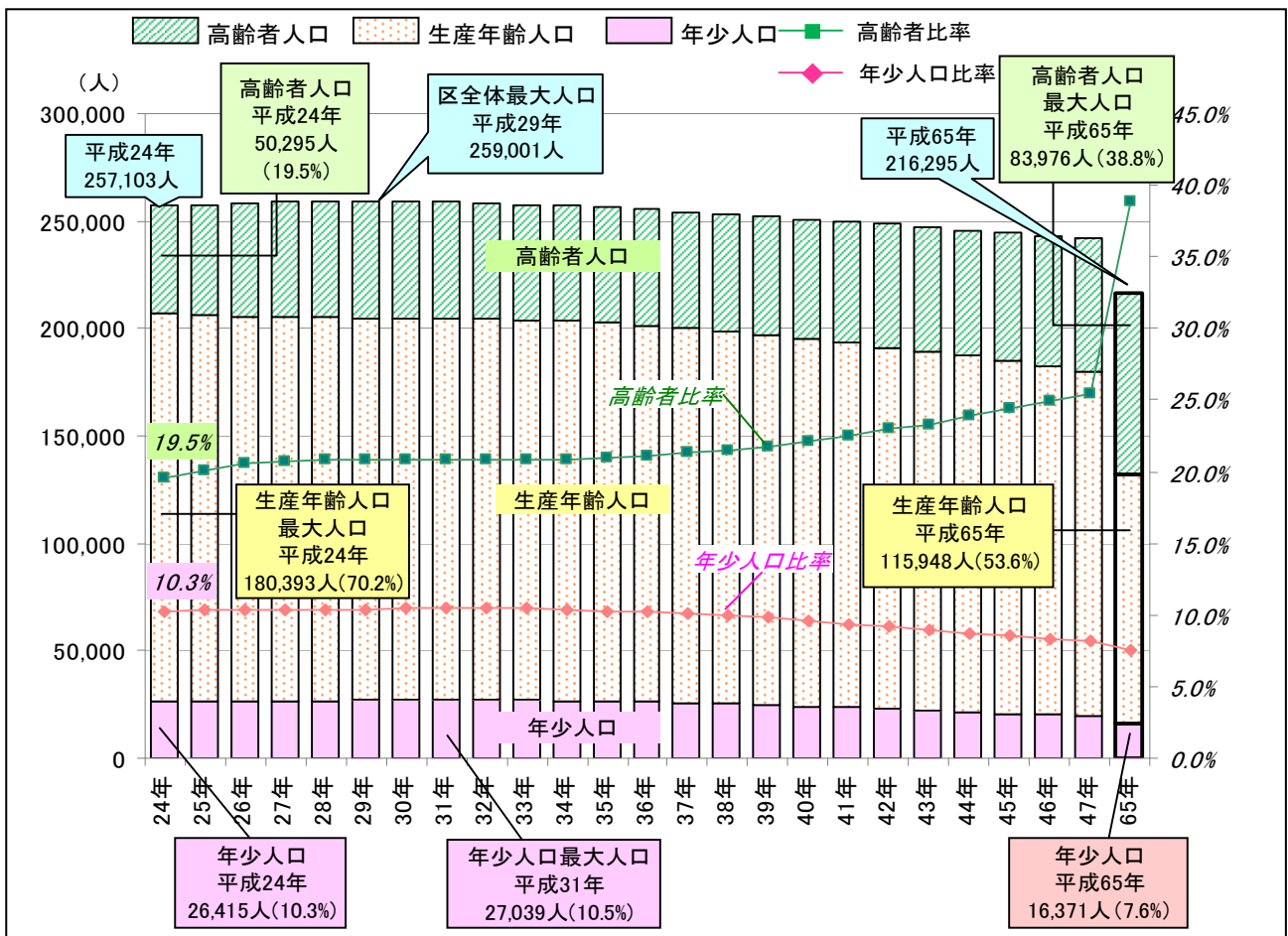
(2) 将来人口推計及び人口構造の変化

区の総人口は平成24年時点で約25.7万人ですが、平成25年3月にとりまとめた区の将来人口推計（住民基本台帳を基に平成47年まで推計）では、平成47年には約24.2万人まで減少すると推計しています。

この人口推計をもとに、現在（平成25年）から40年後の平成65年の人口を推計しました。

その結果、平成65年には総人口は約21.6万人（約15.9パーセント減）、年少人口（0～14歳）は約1.6万人（約38パーセント減）、生産年齢人口（15～64歳）は約11.6万人（約36パーセント減）までそれぞれ減少し、また、高齢者人口（65歳以上）は約8.4万人（約67パーセント増）まで増加すると推計しました。

区分	平成24年		平成47年		平成65年			
	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	対24年人口比	対24年増減率
総人口	257,103	100	241,806	100	216,295	100	84.1%	-15.9%
高齢者人口	50,295	19.5	61,639	25.5	83,976	38.8	167.0%	67.0%
生産年齢人口	180,393	70.2	160,506	66.4	115,948	53.6	64.3%	-35.7%
年少人口	26,415	10.3	19,661	8.1	16,371	7.6	62.0%	-38.0%



資料：「目黒区行政指標」（平成25年3月）、「新たな長期ビジョン（仮称）論点整理」（平成25年11月）（東京都）により作成

※ 住民基本台帳法の改正に伴い、平成24年7月9日から外国人住民のかたも住民基本台帳に記載されるようになりましたが、経年比較のため上記では除いてあります。

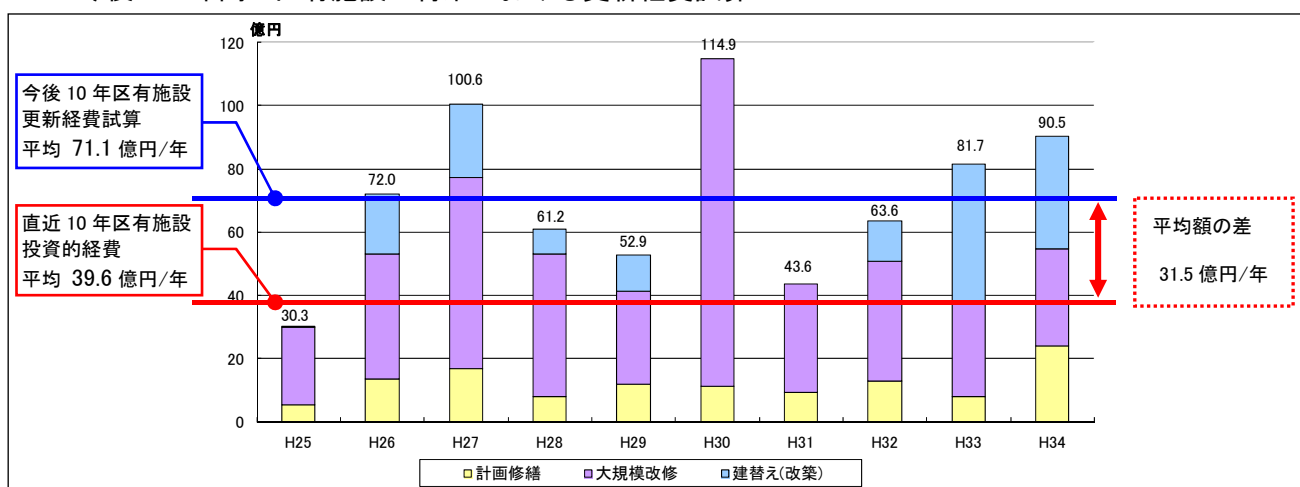
3 今後の財政負担

40年間の将来人口推計で見た場合、将来は、生産年齢人口^(※)が減少していきますので、納税義務者が減っていくことが見込まれ、区の税収は減っていく見通しです。

支出面では、人件費や公債費（借金の返済）など経常的な経費が高い状況にあることから、職員定数の適正化や事務事業^(※)の見直しに積極的に取り組んでいます。

一方、現在の区有施設について、今後10年間に掛かる改修や建替えなどの更新経費の区の試算は711億円、年間平均で71.1億円となっています。これは、直近10年間の投資的経費（施設などを整備するための経費）の実績額の年間平均39.6億円と比べた場合には、年間平均で31.5億円不足する見込みであり、今後の大きな財政負担となります。

■ 今後10年間の区有施設の将来における更新経費試算



(億円)

年度	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	計
建替え（改築）	0.15	18.75	23.22	8.03	11.53	0.00	0.00	12.61	43.46	35.82	153.57
大規模改修	24.76	39.47	60.55	45.15	29.34	103.43	34.22	38.14	30.19	30.73	435.98
計画修繕	5.34	13.80	16.86	7.97	12.00	11.47	9.39	12.89	8.08	24.00	121.80
計	30.25	72.01	100.62	61.16	52.87	114.91	43.60	63.64	81.74	90.55	711.35

● 区の試算の前提条件

- ・ 建築物の耐用年数の仮定は、標準的な耐用年数（日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」）とされる60年を採用する。
- ・ 建築附属設備（電気設備、給排水設備、昇降機設備等）及び配管の耐用年数が概ね15年であることから、2回目の改修である建築後30年で建築物の大規模改修^(※)を行い、その後30年で建替えると仮定する。
- ・ 建築時より56年以上経過している施設については、大規模改修^(※)は行わずに60年を経過した年度に建替えると仮定する。
- ・ 施設の種類ごとに、耐用年数経過後に現在と同じ延床面積等で更新すると仮定し、延床面積等の数量に更新単価を乗じることにより、試算の翌年度から10年度分の更新費用を試算する。
- ・ 施設の種類ごとの更新単価は、実施計画改定用の計画事業単価とする。
- ・ 消費税については、更新費用に平成26・27年度は8%、平成28年度以降は10%を加味する。

【平成26年度から40年間の区有施設の将来における更新経費試算】

今後の区有施設の更新経費について、総務省ホームページで公開されている公共施設等更新費用試算ソフト（財団法人自治総合センターの「平成22年度地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会」が開発したものを、財団法人地域総合整備財団が自治体PFI／PPP調査研究会における検討結果を踏まえ改修したもの）を用いて、今後40年間について試算しました。

なお、この試算ソフトが今後40年間という期間で更新経費を推計する考え方は、次のとおりです。

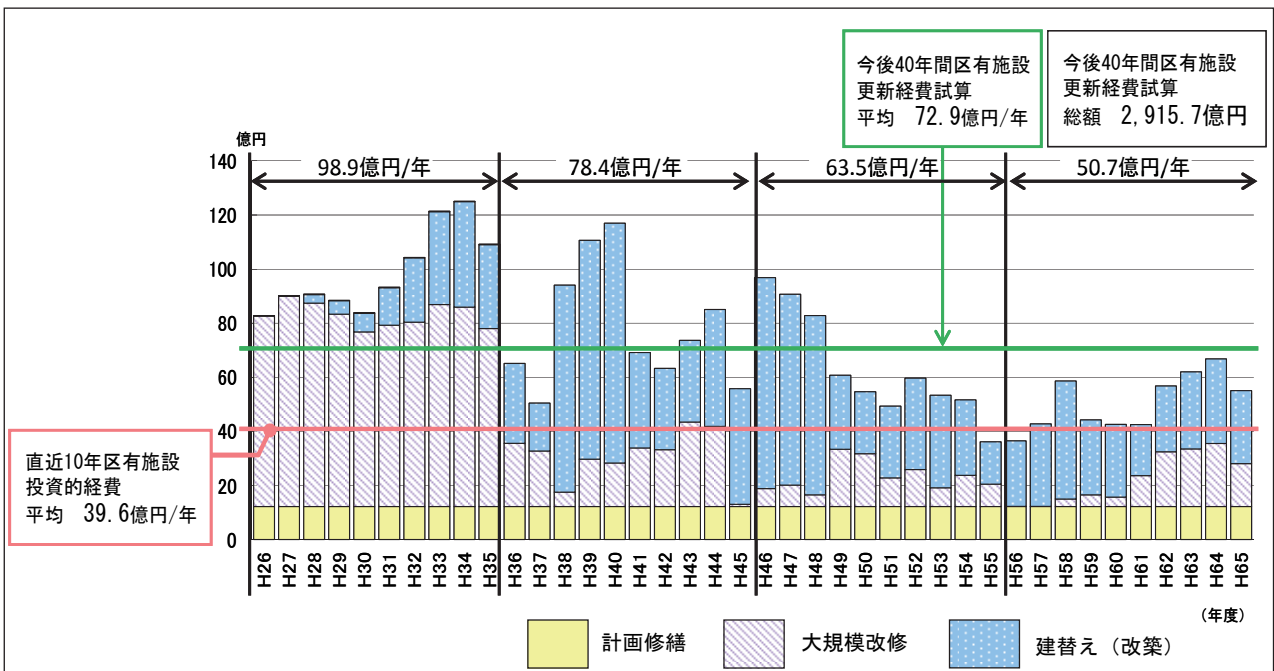
- 建築物の耐用年数の仮定は、標準的な耐用年数（日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」）とされる60年を採用しています。また、建物附属設備（電気設備、給排水設備、昇降機設備等）及び配管の耐用年数が概ね15年であることから、附属設備の2回目の改修時期である建設後30年で建築物の大規模改修（※）を行うこととなります。
- このように、建築物の耐用年数60年間の中で、大規模改修（※）を行う30年という時期を超えないと更新経費の全体像が捉えられないため、31年以上60年までの期間で設定する必要があります。その上で、将来の社会・経済状況の予測は長期になるほど難しくなり、50年後、60年後と長期になるほど試算の精度が落ちてしまうため、今後40年間と設定されています。

試算の結果、区有施設に係る更新経費は、平成26年度から平成65年度まで40年間で年間平均72.9億円となり、これは直近10年間に区有施設の建替え（改築）や大規模改修（※）に要した投資的経費の年間平均39.6億円の約1.8倍となっています。

平成26年度からの10年間では、年間平均98.9億円と、約2.5倍にのぼります。この期間に築後30年を経過した建物の大規模改修（※）等の課題が集中する見込みです。なお、その後、建替え（改築）のピークがあり、平成36年度から45年度までの10年間では、年間平均78.4億円と、現状の約2倍の費用が必要になると予測されます。

そのため、今後は直近10年間だけではなく、平成36年度以降に見込まれる建替え（改築）のピークも見据え、既存施設の統廃合等を視野に入れるとともに、人口動態や区民ニーズに見合った区有施設の適正化について検討していくことが重要です。

■ 公共施設等更新費用試算ソフトによる区有施設の更新経費試算



● 公共施設等更新費用試算ソフトの試算条件

区有施設約52.2万㎡のうち、学校倉庫等の小規模な施設を除く約51.4万㎡について、次の条件により今後40年間の試算をします。

- ・ 建築物の耐用年数の仮定は、標準的な耐用年数（日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」）とされる60年を採用する。
- ・ 建物附属設備（電気設備、給排水設備、昇降機設備等）及び配管の耐用年数が概ね15年であることから、2回目の改修である建設後30年で建築物の大規模改修^(※)を行い、その後30年で建替えると仮定する。
- ・ 試算時点で、建設時からの経過年数が31年以上50年までの施設については、直近の10年間で均等に大規模改修^(※)を行うと仮定して自動計算を行う。
- ・ 建設時より51年以上経過している施設については、大規模改修^(※)は行わずに60年を経過した年度に建替える。
- ・ 建替え（改築）は、設計、施工と複数年度に渡る経費がかかることを考慮し、60年経過後3年間で均等に建替え（改築）を行うと仮定して自動計算を行う。
- ・ 大規模改修^(※)は、設計、施工と複数年度に渡る経費がかかることを考慮し、30年経過後2年間で均等に大規模改修^(※)を行うと仮定して自動計算を行う。
- ・ 計画修繕については、今後10年間の区有施設の将来における更新経費試算の計画修繕年平均12.1億円としている。
- ・ 施設の種類ごとの更新単価は、実施計画改定用の計画事業単価とする。
- ・ 消費税については、更新費用に平成26・27年度は8%、平成28年度以降は10%を加味する。

4 課題解決に向けて

今後、多くの施設が老朽化による大規模改修^(※)や建替えの時期を一斉に迎えますが、古いものを建替えていくことは容易ではありません。少子高齢化で税収は伸び悩む一方、社会福祉費は年々増加しているため、最近では、全国的にも、公共投資の予算は減少の一途をたどって来ているからです。

このように、今ある施設を、このまま全て維持・管理していくことは、今後、大きな財政負担になってしまいます。そのため、できるだけサービス水準を維持しながら、財政負担を軽くするための対策が必要であり、危機感を持って、区有施設のあり方について見直しを行っていくことが重要です。

区有施設の老朽化	区の将来人口推計と人口構造の変化	今後の財政負担
<ul style="list-style-type: none"> ■ 今後、区有施設は一斉に更新時期^(※)を迎えるため、計画的な対策が必要となります。 ■ 区有施設の延床面積は約52.2万㎡(区民1人当たり約2.03㎡)で、うち、約43%を学校施設が占めています。学校施設を含めて、中長期的な視点から検討を進める必要があります。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 今後も、更なる高齢化が進み、年少人口^(※)や生産年齢人口^(※)が減少していくことにより、区有施設に対する区民ニーズや要望は変化していくと考えています。このため、時代のニーズに即した施設のあり方などを検討する必要があります。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 現在の区有施設について、今後10年間にかかる改修や建替えなどの更新経費の試算は約71.1億円、年間平均で約7.1億円となっています。 ■ 直近10年間の投資的経費(施設などを整備するための経費)の実績額の年間平均約39.6億円と比べた場合には、年間平均で約31.5億円不足する見込みであり、今後の大きな財政負担となります。



区有施設見直しの必要性

限られた資源の中で、できるだけサービス水準を維持しながら、財政負担を減らすために、危機感を持って、区有施設のあり方について見直しを行っていくことが重要です。

なお、平成26年度以降の取組につきましては、目黒区区有施設見直し有識者会議の意見にある区有施設の長寿命化のルールづくりや、目黒区行革計画に留意点の一つとして掲げている目黒区生活圏域整備計画の見直しの必要性を検証することから始めます。

また、既に廃止等が決定している施設については、本見直しにかかわらず進めていきます。

5 区有施設見直しの進め方

