

目黒区施設白書

【概要版】



平成25年3月



はじめに

目黒区は、昨年、区制施行80周年を迎えたところです。

この間、戦後の人口急増期や高度経済成長期を経て、区民ニーズに対応するため、学校をはじめ様々な施設を整備し、現在、175の区有施設(文化ホール、住区センターなど用途別では、317施設)があります。年間の維持管理経費は約200億円に達しており、特別区税などの経常的歳入の約36%を占めています。

加えて、施設の3分の1以上は築30年を超えており、今後一斉に大規模改修や建替えの時期を迎えます。175の施設の大規模改修、建替えの所要経費を一定の前提条件のもとに試算した結果、25年度から今後10年間の更新経費は、約711億円と大きな金額が算出されました。

大変厳しい区の財政状況の中で、今後、175の施設を全て維持・管理していくことは、財政上の大きな負担になり、防災・防犯や福祉、教育、環境など区民要望の高い施策への影響が懸念されるところです。

昨年12月に発生した中央自動車道笹子トンネル事故は記憶に新しく、また、古いホールの天井が落ちる事故が発生するなど、全国的にも公共施設の老朽化問題への注目が高まっており、区有施設の見直しは喫緊の課題です。

他方、今後、人口減少社会を迎える中で、人口構造の変化に伴い、施設に対する区民ニーズも変わってきます。

このため、区有施設の見直しにあたりましては、一つには施設の維持・更新にかかる経費をどう圧縮していくのか、もう一つには施設に対する区民ニーズの変化にどう対応していくのか、この両面から検討を進めていく必要があると考えています。

また、区有施設の見直しでは、区民の皆さまに施設の現状と課題をより正確に知っていただくことが重要であり、このたび、施設の見える化として維持管理コストや利用状況等を取りまとめた「目黒区施設白書」を作成しました。

今後は、本白書を基礎資料として活用し、区民の皆さまや有識者会議のご意見をいただきながら、中・長期的な視点を持って様々な側面から検討を進め、26年3月末に「区有施設見直し方針」を策定する予定です。

区有施設の抜本的な見直しを進め、区政の将来展望を切り拓く取組としますので、今後とも、区民の皆さまのご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

概要版の目次

1	施設白書について	1
2	区の人口について	2
3	これまで公共施設等に使ってきたお金について	3
4	区の建物財産の内訳	4
5	区有施設の更新経費試算	5
6	区有施設の用途別実態把握	7
7	区有施設の課題	54
8	区有施設見直しの進め方	55

1 施設白書について

(1) 区有施設見直しの必要性

目黒区では、昭和30年代以降の高度経済成長期から、人口増加や区民ニーズに的確に対応するために、多くの公共施設を整備し区民福祉の増進に努めてきました。しかし、区有施設の課題として大きく次の3点があげられます。

- ・ 施設保有に要する経費負担
- ・ 施設の老朽化と改修・建替え（改築）経費の負担
- ・ 区民の施設需要の変化への対応

(2) 施設白書とは

施設の見直しにあたっては、区民の皆さまに施設の現状と課題をご理解いただきながら進めていくことが重要です。本白書は、区における検討素材に止まらず、区民の皆さまへの「施設の現状についての見える化」の手法でもあり、施設見直しの出発点となるものです。

【第1章 施設白書について】

区有施設見直しの必要性と施設白書の位置づけ

【第2章 目黒区の概況の把握】

人口の状況(※)

- ・ 人口は、平成28年まで増加した後、減少に転じる。
- ・ 今後、生産年齢人口が減少し、高齢化が進んでいくと予測される。
- ・ 施設サービスに対する区民ニーズの変化に的確に対応する必要がある。

財政状況

- ・ 歳入は、区の主要な財源である特別区税などを中心とする収入（一般財源）が、世界規模での経済危機等を起因とする景気後退により、平成20年度を境に大幅に落ち込んでいる。
- ・ 歳入は、経常的経費に充当される一般財源が右肩上がりの動きを示している。
- ・ 収入のほとんどを経常的な経費に使っているため、新規や臨時的事業のために使えるお金が不足している。
- ・ 20年度を境に急激に収入が悪化したため、毎年度大幅に貯金を取り崩して対応し、区民生活への影響を最小限にしてきた。
- ・ 公債費比率を適正範囲内に収め、借金返済（公債費）による財政の圧迫をおさえることが必要である。

- 人口構造の変化
- 財政の健全化

【第3章 保有する資産の現況】

保有資産の状況

- ・ 区の保有する公共施設の延床面積は約52.2万㎡で、うち、約43%を学校施設が占めている。
- ・ 築30年以上を経過する施設が約1/3を占めており、今後これらの施設に対する老朽化対策が必要となる。
- ・ 既存の区有施設を保有し続けていくためには、今後10年間約711億円となる試算であり、過去の投資的経費実績を大きく上回る見込みである。

【第4章 区有施設の利用状況】

庁舎等、用途別に建物の総合評価、利用状況、コスト状況などを分析

【第5章 区有施設見直しの進め方】

区有施設の見直し検討

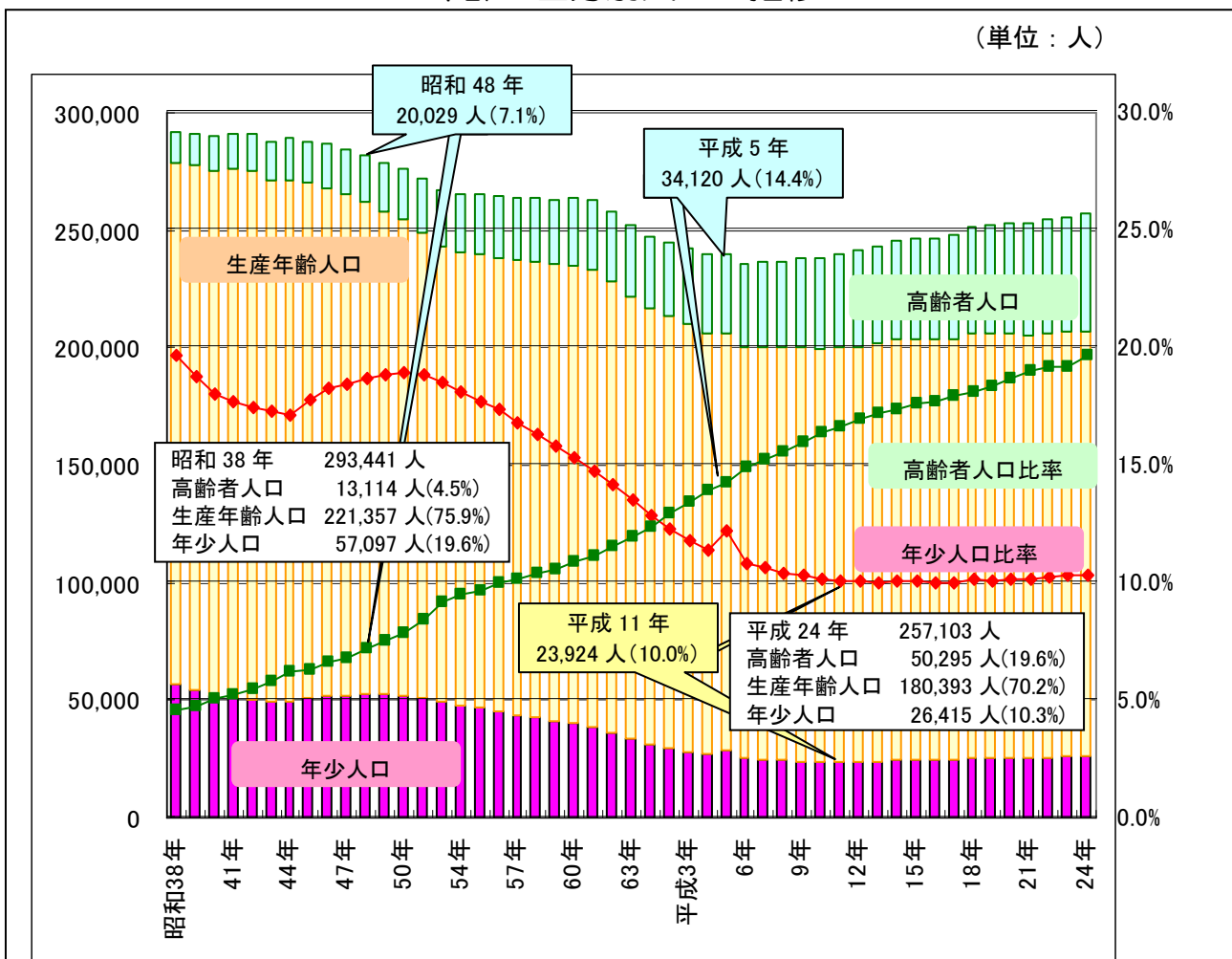
- ・ 区有施設の現状と課題を把握して、区民に公表する必要がある。（施設白書による現状の見える化）
- ・ 施設整備に優先性や、統廃合、施設の複合化など、全ての施設の今後のあり方を明確化していく必要がある。
- ・ 今後も維持していく施設については、更新（大規模改修・建替え等）経費の圧縮と施設の長寿命化を図っていく必要がある。
- ・ 区民ニーズの変化を踏まえながら、区民サービスの質の向上やコスト削減など総合的な視点から、民間活力の活用による施設運営の効率化等を一層図っていく必要がある。

※人口の状況については、現在、平成22年国勢調査及び住民基本台帳に基づく新たな人口・世帯推計（平成25年から平成47年まで）を作成中です。

2 区の人口について

- 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（5.7万人、19.6%）から平成11年（2.4万人、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2.6万人（10.3%）となりました。
- 生産年齢人口（15～64歳）は、昭和38年（22.1万人、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（17.5万人、73.6%）まで減少しました。その後は微増傾向にあり、24年には18.0万人（70.2%）となっています。
- 高齢人口（65歳以上）は、昭和38年（1.3万人、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5.0万人（19.6%）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」

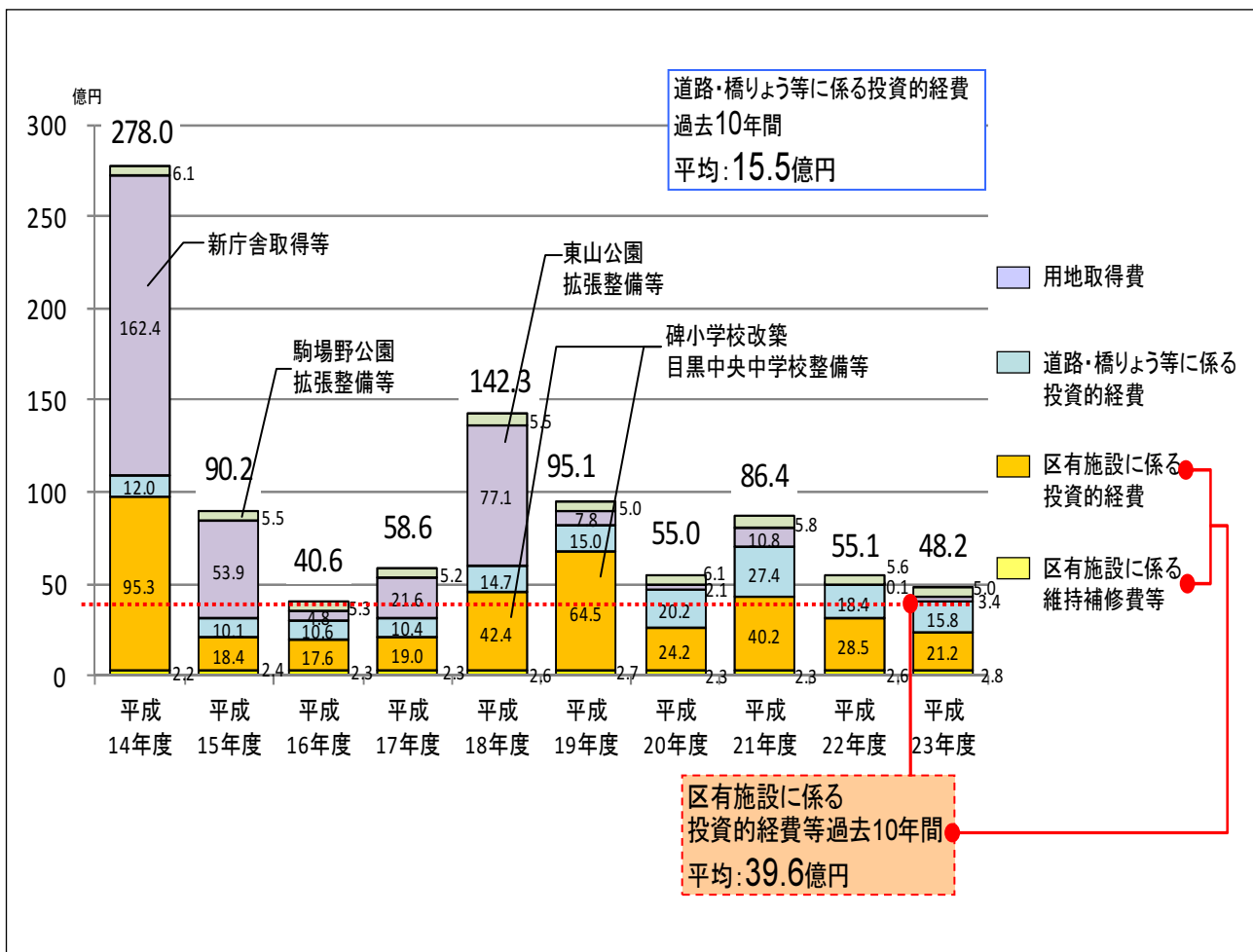
(昭和38年から50年は1月1日、昭和51年以降は10月1日における住民記録者数)

※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。

3 これまで公共施設等に使ってきたお金について

- 投資的経費等について、平成16年度までの状況をみると、バブル経済崩壊後の厳しい財政状況の下で、都立大学跡地の整備（めぐろ区民キャンパス）や総合庁舎への移転など、その時々が必要と判断した施策に基金（貯金）を活用して取り組んできました。
- 17年度以降は、老朽化した小・中学校の建替え（改築）、上目黒一丁目市街地再開発などに取り組みながらも、景気の回復基調を背景に、可能な限り基金を積み立ててきました。しかし、20年度以降は歳入の減収を受け、21年度決算では6年振りに施設整備基金を活用することになりました。その後、区有施設に対する投資的経費は減少していますが、22年度・23年度予算でも引き続き施設整備基金を活用しています。

投資的経費等の推移（平成14年度から平成23年度）



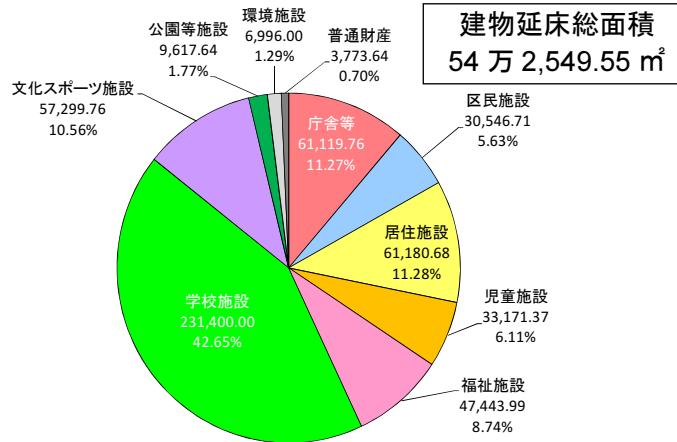
※端数処理の関係で内訳の数値と合計が一致しない場合があります。

資料：目黒区『決算統計』

4 区の建物財産の内訳

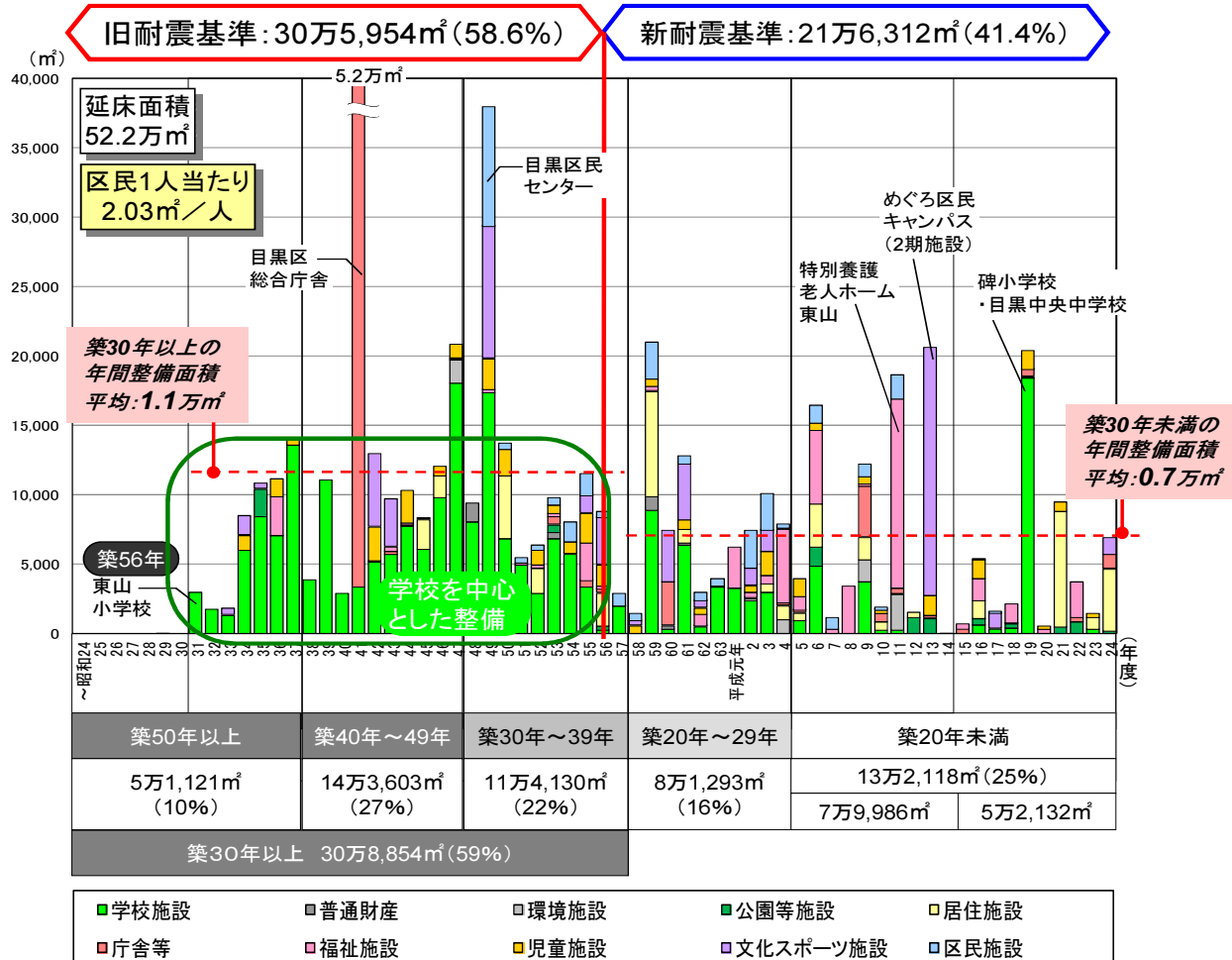
建物財産の内訳（平成24年度末見込み）

目黒区が保有する区有建物の延床面積は約52.2万㎡で、借り上げ建物の延床面積は約2.0万㎡、建物の総延床面積は約54.2万㎡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。



築年別整備状況（平成24年度末見込み）

昭和40年代から50年代に建築された施設が多く存在します。区が保有する公共施設（約52.2万㎡）の築年別整備状況をみると、築30年以上の建物の延床面積は約30.8万㎡で、全体の面積の約6割を占めています。このうち大半は学校施設です。

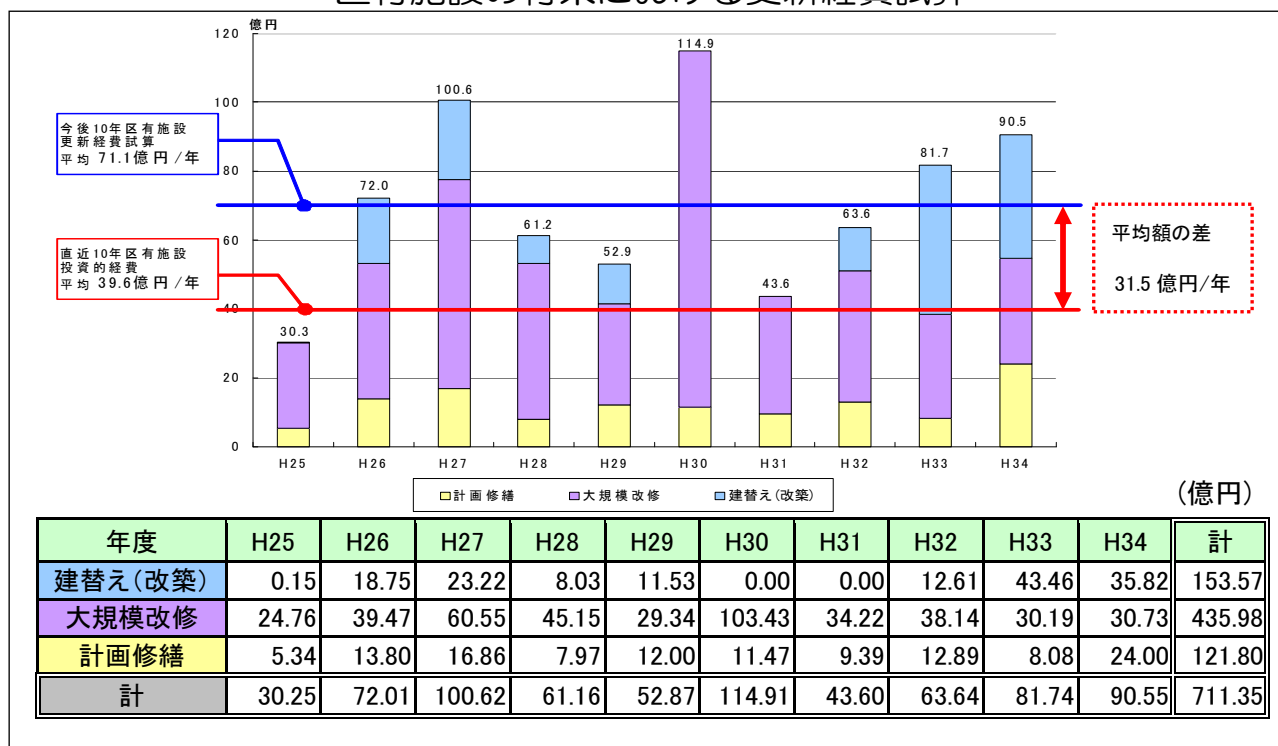


5 区有施設の更新経費試算

(1) 目黒区の更新経費試算

- 区有施設は、築30年以上を経過している建物が多く、今後、建物の大規模改修、建替え等の更新経費に多額のコスト増大が予測されます。
- 平成24年12月末の区の新たな試算では、平成25年度からの10年間にかかる更新経費は、年間平均額で約71.1億円とされています。これは、過去10年間に施設にかけてきた投資的経費の年間平均額の約39.6億円に対して、大きく約31.5億円ほど上回る試算となっています。
- 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。
 - 建設時より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べ床面積等で更新すると仮定し、延べ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。

区有施設の将来における更新経費試算



参考資料（地域総合整備財団の試算ソフト（総務省ホームページ）による概算）

- 本白書では、今後の区有施設の更新経費について、参考として、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」において開発されたものを、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）を用いて概算を出しました。
- ここでは、区有施設約54.2万㎡のうち、借り上げ施設や学校の倉庫等の小規模な施設等を除く約51.4万㎡について、次の条件により今後40年間の概算をします。
- 公共施設等更新費用試算ソフトの概算の前提条件
 - 建築物の耐用年数：60年と仮定する。
 - 建設後30年で建築物の大規模改修を行い、さらにその後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。
 - 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、機能上加味していない。
- 概算の結果、参考数値として、平成25年度から平成34年度までの直近の10年間では、特に築30年を経過した建物の大規模改修が多く、約807億円となります。平成64年度までの40年間の総額は約2,298億円で、年平均額は57.5億円となります。
- この公共施設等更新費用試算ソフトによる概算は、あくまでも全体の傾向を見るために、参考数値として、作成したものです。

図表 区有施設の将来における更新費用概算（参考）公共施設等更新費用試算ソフト

