

---

目黒区区有施設見直しに関する  
意見書

---

平成25年10月  
目黒区区有施設見直し有識者会議



## はじめに



公共施設は私たちの暮らしを豊かにしてくれます。多ければ多いほど、近くにあればあるほど豊かに感じます。これからも、今まで以上に公共施設を充実させてほしいと考えるのが区民の感覚です。

しかし、日本では1960年代、70年代に建設された公共施設が40～50年たって老朽化し、限界に近づいています。何もしなければ壊れていきます。笹子トンネル事故のように私たちの生命に危険を及ぼす出来事が、全国いつどこで起きても不思議ではありません。

では、建替えればよいのでしょうか。しかし、財源がありません。高齢化で増加する社会福祉費用に予算を割くために公共施設のための予算は減り続けてきました。日本全体ではピーク時の半分しかありません。今後の人口減少を考えれば、今後も公共施設のために予算を大幅に増やすことは不可能と言ってよいでしょう。

「年々増えていく老朽化した公共施設を、次第に減少する予算で建替えなければならない」という解決困難な課題は日本全国で起きています。

もちろん、目黒区も例外ではありません。全国的に見れば目黒区は比較的裕福な自治体で、以前は多くの公共施設を建設してきました。しかし、財源を支えていた税収が大幅に減り、すでに財政非常事態宣言を出しています。これに、老朽化した施設の維持更新負担が加わります。まず、深刻な危機であることを認識しましょう。

私たちは専門家として、客観的な分析と評価を行うことにしました。その結果、目黒区の施設は予想以上に老朽化が進むとともに、費用対効果に問題のある施設が多いことが分かりました。そして、今ある公共施設をすべて維持することはとてもできず、できるだけ公共サービスを維持しながら最大限施設の負担を減らすという原則のもと、施設の種類ごとに、施設の統廃合や複合化、民間施設の利用や、民間活力の活用、受益者負担の適正化などさまざまな方法を組み合わせることを提言しました。

後は、区と区民の皆さんの仕事です。問題を放置し先送りしても問題の解決にはなりません。それどころか、負担はどんどん大きくなり、そのまま皆さんのお子さんやお孫さんに降りかかっていきます。それは目黒区民がとるべき姿勢だとは思いません。

この機会に、区民の皆さんが自分の問題として事態を直視し、問題の解決に取り組んでいただくことを強く期待いたします。

目黒区区有施設見直し有識者会議

委員長 根本祐二



# 目黒区区有施設見直しに関する意見書 目次

はじめに

## 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	区の将来人口推計と人口構造の変化	3
3	今後の財政負担	4
4	課題解決に向けて	5
5	目黒区区有施設見直し有識者会議の検討の進め方	6

## 第2章 用途別施設の現状と課題

1	庁舎等	8
2	男女平等・共同参画センター	10
3	区民斎場	12
4	住区センター	14
5	中小企業センター等	16
6	居住施設	18
7	児童館	20
8	学童保育クラブ	22
9	保育園	24
10	高齢者福祉施設	26
11	老人いこいの家	28
12	障害者福祉施設	30
13	母子生活支援施設	32
14	小学校	34
15	中学校	36
16	幼稚園	38
17	その他学校関係施設	40
18	文化施設(ホール・美術館)	42
19	社会教育館・青少年プラザ	44
20	体育施設	46
21	図書館	48
22	駐車場・駐輪場	50
23	公園事務所・公園施設	52
24	環境施設・清掃施設	53
25	職員住宅	54
26	教職員住宅	55

## 第3章 区有施設見直しの今後の方向性

1	区有施設見直しの方向性～八コモノ3原則～	58
2	区有施設見直し～5つの視点～	59
3	区有施設見直し実現のための8つの手法	60
4	用途別施設のあり方	61

附属資料

目黒区区有施設見直し有識者会議概要	68
用語集	74

## 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<sup>( )</sup>の算出

特に記載のない限り、施設稼働率<sup>( )</sup>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」<sup>( )</sup>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<sup>( )</sup>

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。

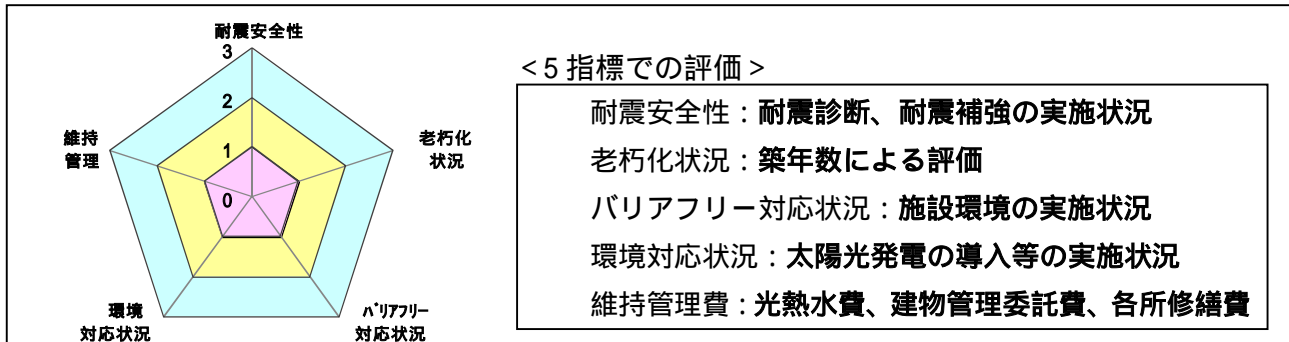
従って、事業費決算額とは異なります。

## 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<sup>( )</sup>）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<sup>( )</sup>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
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
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
バリアフリー <sup>( )</sup> 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
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
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)

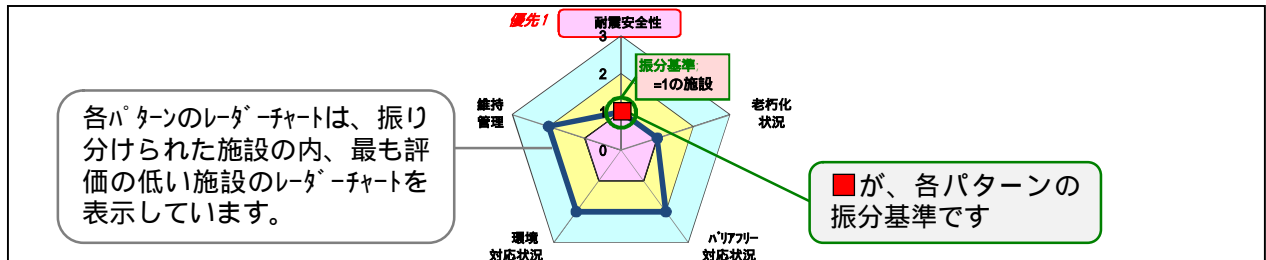
維持管理費の評価指標として、同一用途施設ごとの平均値の1.4倍以上を用いている。

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 (耐震性・老朽化)」の評価指標の数値を最優先とし、以下の振分基準、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 耐震性・老朽化 優先1

振分基準：評価指標「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 老朽化 優先2

振分基準：評価指標「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 今後老朽化 優先3

振分基準：評価指標「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 バリアフリー( )・環境対応 優先4

振分基準：評価指標「バリアフリー( )対応状況」「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 ~ とは別個に評価)

評価結果：維持管理費の床面積 1 m<sup>2</sup>当たり費用が、それぞれの用途施設別の平均値の 1.4 倍以上の施設

