目黒区区有施設見直し方針

～　「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２６年３月

目黒区
Meguro City

～　「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　～

区は、戦後の人口急増期や高度経済成長期を経て、人口増加などに伴う区民ニーズに的確に対応するために、計画的に区有施設を整備し、区民福祉の増進に努めてまいりました。

平成２５年４月に公表した目黒区施設白書にお示ししましたが、区には、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。そのうち、区が保有する建物の延床面積は約５２．２万㎡、借り上げ建物は約２．０万㎡あり、現在、１７５すべての建物の総延床面積は約５４．２万㎡となっています。

一方、区有施設を取り巻く状況は大きく変化してきており、将来にわたって、現在の規模のまま保有していくことについては、大きく三つの課題があげられます。

第一に、区有施設の老朽化です。公共施設の老朽化は全国的な課題ですが、本区の建物１７５施設も３分の１以上が既に築３０年を超えており、今後、一斉に大規模改修や建て替えの時期を迎えることになります。このため、計画的な対策が必要となります。

第二に、区の将来人口推計と人口構造の変化です。新たな区の将来人口推計では、４０年後の平成６５年に、区の総人口が約１５．９パーセント減少する見込みです。また、少子高齢化の進展により、人口構造が大きく変化していくため、中長期的には、区民の皆様の施設ニーズも一層変化していくものと考えており、そうしたニーズの変化に的確に対応していく必要があります。

第三に、将来の財政負担です。区有施設の年間の維持管理経費は、平成２２年度決算値で約２００億円に達しており、経常的な一般財源の約３６％を占めています。また、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により、今後４０年間の更新経費を試算した結果、総額は約２，９１６億円、年間平均額では約７２．９億円となり、財政負担の軽減に向けた取組が必要となります。

これらの課題解決に向けて、平成２４年度から区有施設見直しの検討を開始しました。専門的な意見を聴くために区有施設見直し有識者会議を設置し、約１年間にわたり検討を行い、平成２５年１０月には区有施設見直しに関する意見書が提出されました。また、区民の皆様の声を聴く取組として、目黒区施設白書公表に伴う区民意見募集や区民説明会の開催、施設利用者アンケートや無作為抽出した３，０００人の方を対象に区民アンケートを実施するなど、さまざまな取組を重ねてきました。さらに、平成２５年１２月に取りまとめた目黒区区有施設見直し方針案（中間のまとめ）の公表の際は、区民説明会を開催するとともに、４１日間にわたり区民の皆様のご意見を伺うためにパブリックコメントを実施しました。お寄せいただいたご意見は、さまざまな角度から検討し、できる限り方針に反映するよう努めました。これらを踏まえ、このたび、「３原則、５つの視点、８つの手法」など見直しの基本的な方向性や手法、加えて数値目標として「今後４０年間で区有施設の総量（総延床面積）の１５％の縮減を目指す」を掲げた、目黒区区有施設見直し方針を策定しました。

本方針の策定にあたりましては、区議会からご意見ご要望をいただいたほか、専門的なご意見をいただきました区有施設見直し有識者会議の各委員をはじめ、貴重なご意見やご提案をお寄せいただきました多くの区民の皆様に、心から御礼を申し上げます。

今後は、本方針に基づき、「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、その先頭に私自身がしっかりと立ち、本区の将来展望を切り拓くために、全力で取り組んでいく決意でございます。どうぞ、これからも、皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

平成２６年３月　目黒区長

青木英二

目黒区区有施設見直し方針　目次

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～・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 76
4　区有施設見直し実現のための８つの手法・・・・・・・・・・・・・・ 77
5　用途別施設見直しの方策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 79

附属資料

区有施設見直し方針策定の主な経緯・・・・・・・・・・・・・・・・・ 84
用語集・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 86

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うえ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。

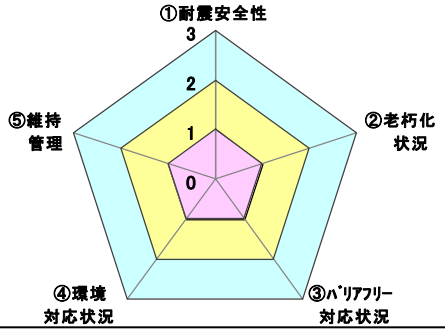
従って、事業費決算額とは異なります。

● 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



＜5 指標での評価＞

① 耐震安全性：耐震診断、耐震補強の実施状況
② 老朽化状況：築年数による評価
③ バリアフリー対応状況：施設環境の実施状況
④ 環境対応状況：太陽光発電の導入等の実施状況
⑤ 維持管理費：光熱水費、建物管理委託費、各所修繕費

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 項目すべて実施）	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。

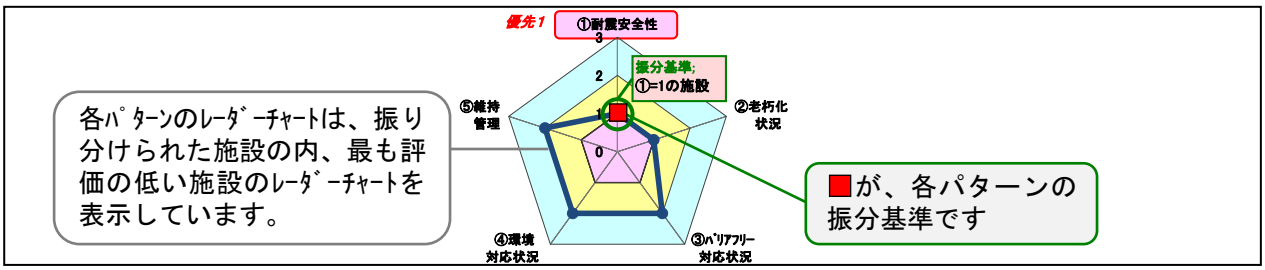
評価指標	3	2	1
⑤ 維持管理費	妥当 （延床面積当たりの金額が、同一用途施設ごとの平均額の 1.4 倍未満）	比較対象施設が無い	改善の可能性がある （平均額の 1.4 倍以上）

※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

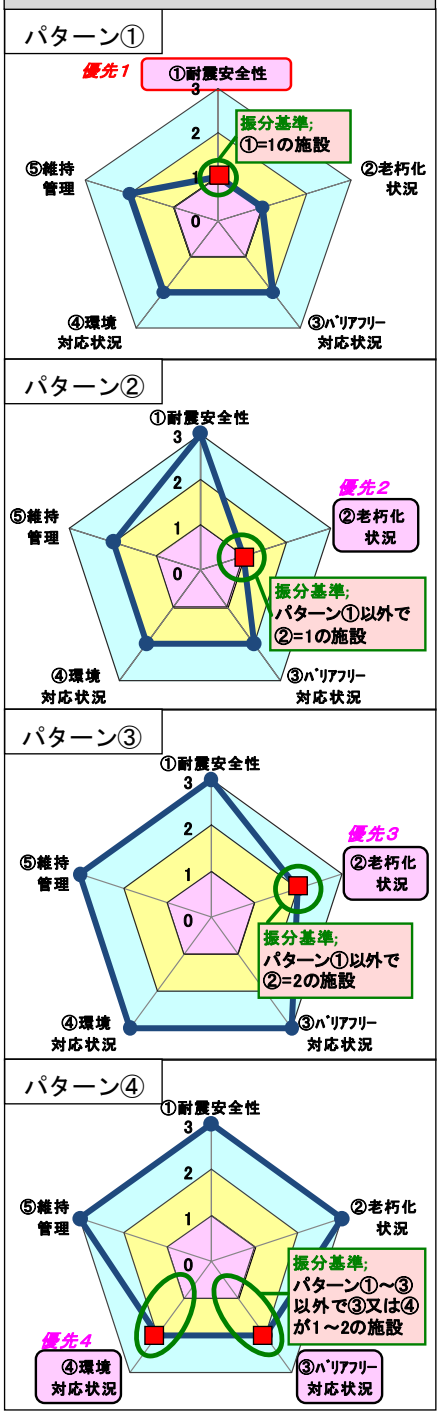
評価結果：バリアフリー ㈜ 化および環境対策が必要な施設

➢　問題なし

振分基準：評価指標がすべて“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㎡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

レーダーチャートの例