

第1章 区有施設を取り巻く現状と課題

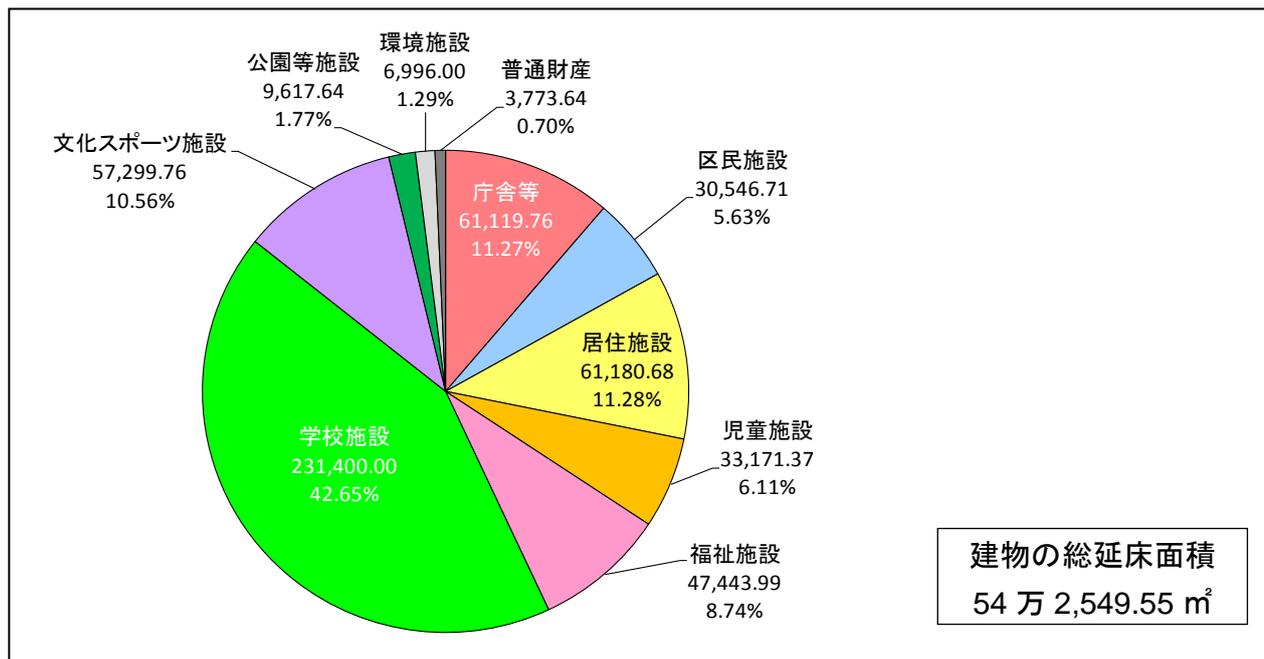
1 区有施設の老朽化

(1) 保有する資産の現況

区有施設の延床面積は約52.2万㎡あり、借り上げ建物の延床面積約2.0万㎡を合わせた、すべての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、借り上げを含めた総延床面積の約43%（区有施設の約44%）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

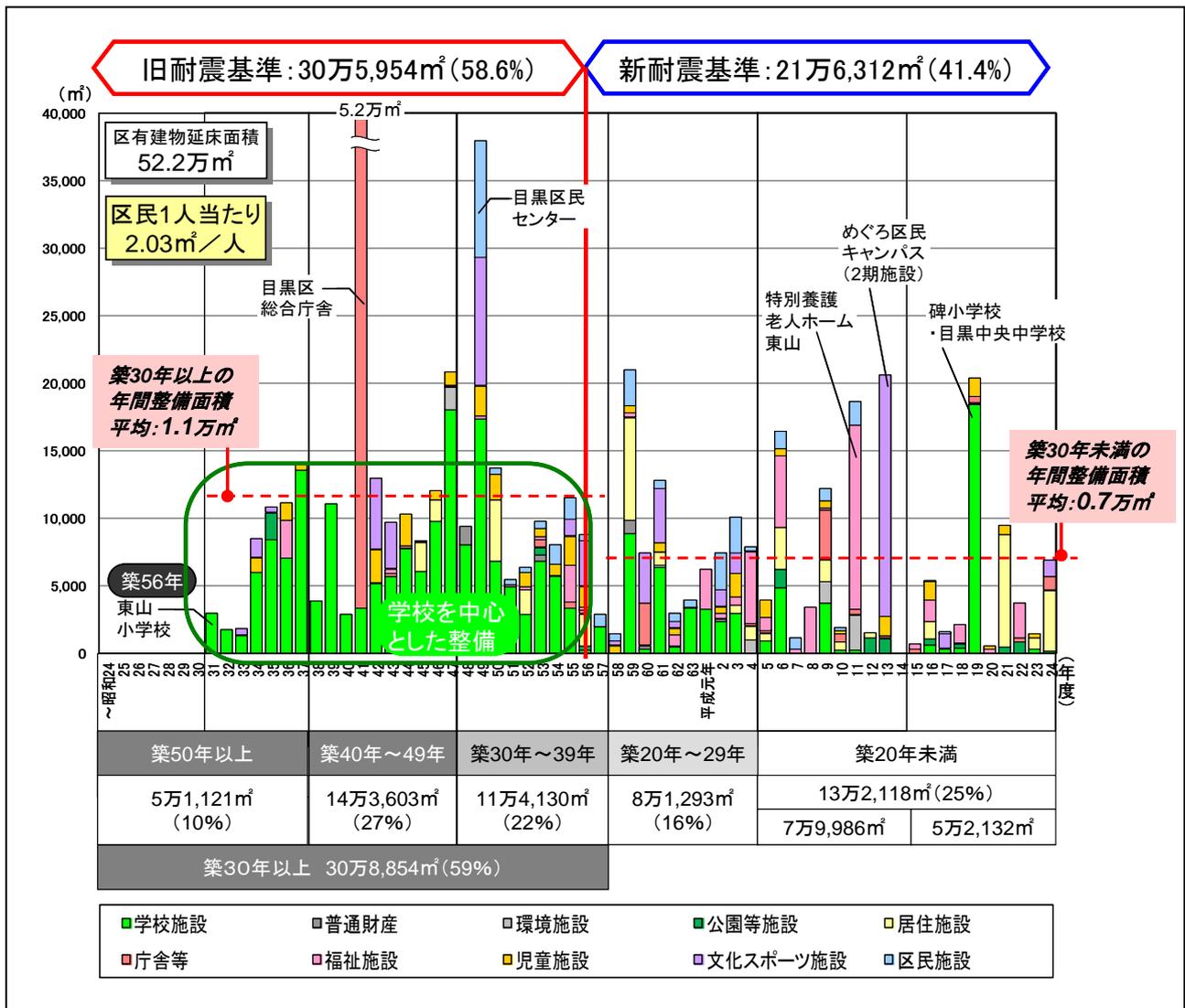
目黒区では、高度経済成長期^(※)から、人口増加などに伴う区民ニーズなどに的確に対応するために、また、法令等の目的に基づき、計画的に様々な施設の整備を進めてきました。

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

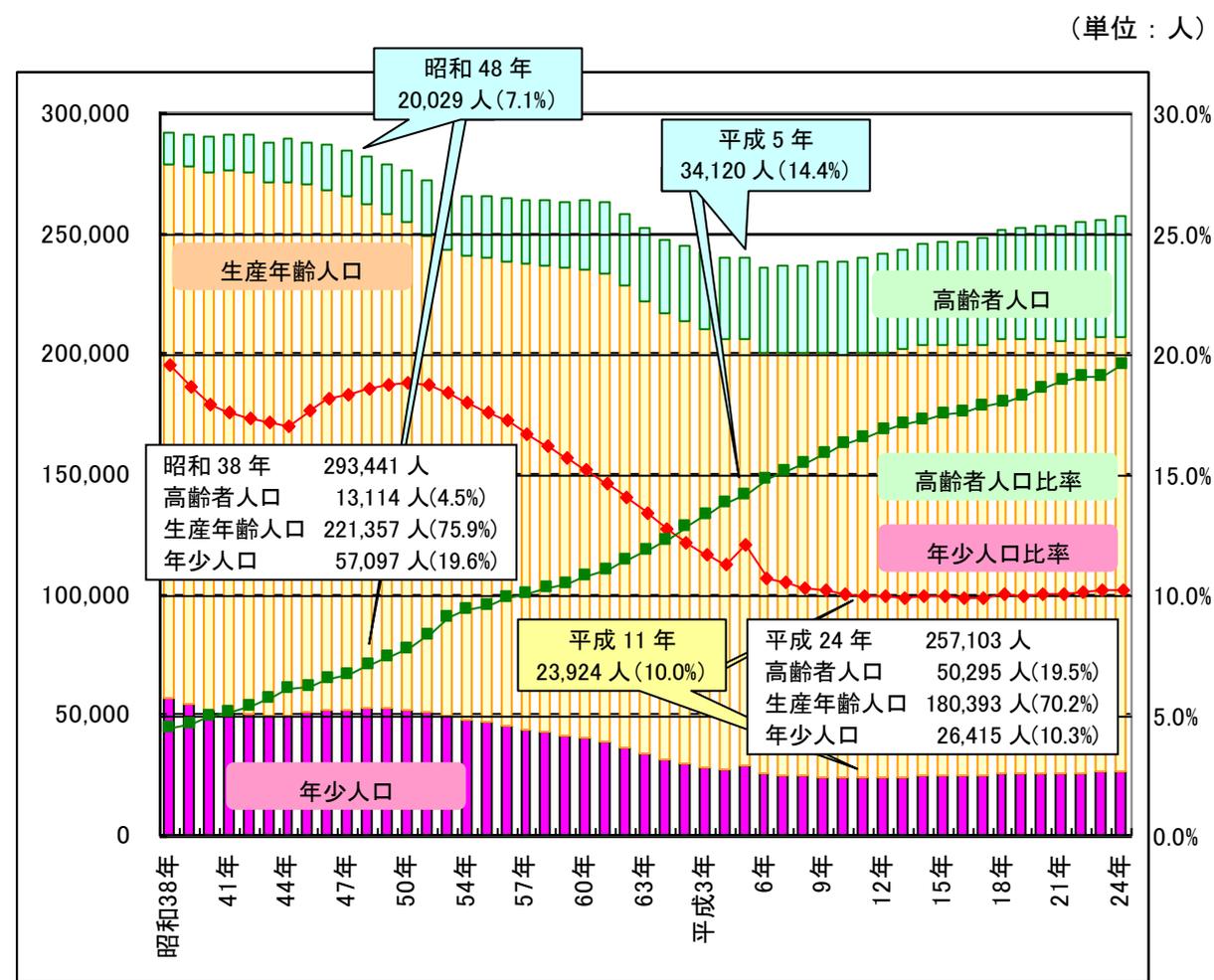
(1) 人口の推移

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5万2,955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。

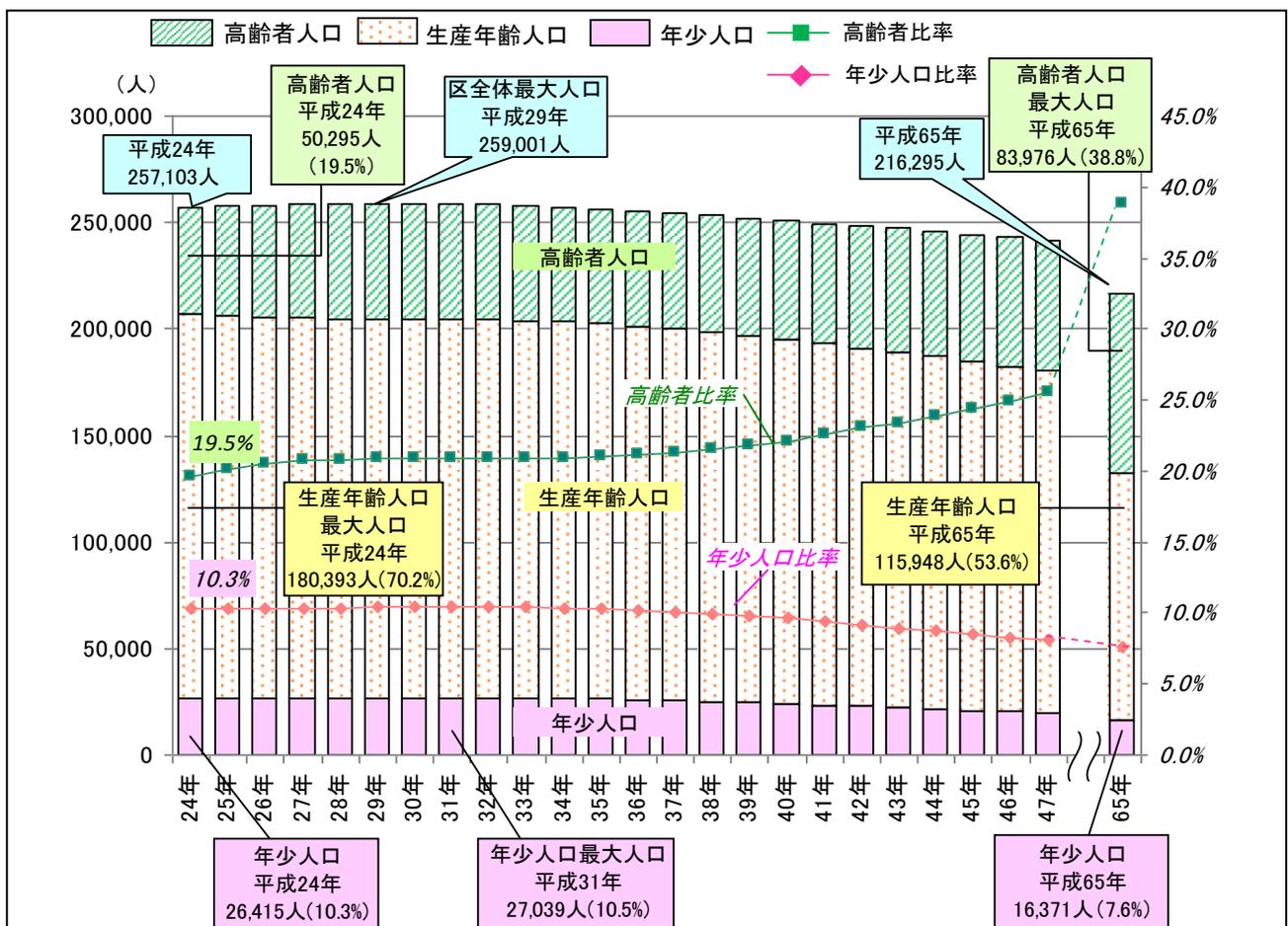
(2) 将来人口推計及び人口構造の変化

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35.7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。

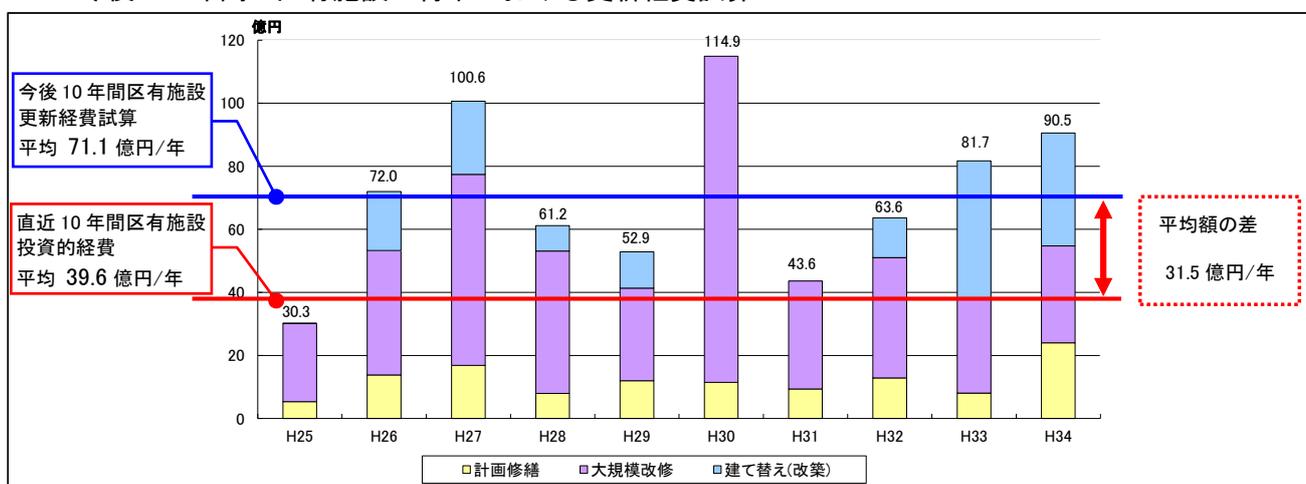
3 今後の財政負担

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て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
建て替え(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年で建て替えると仮定する。
- ・ 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て替えると仮定する。
- ・ 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。

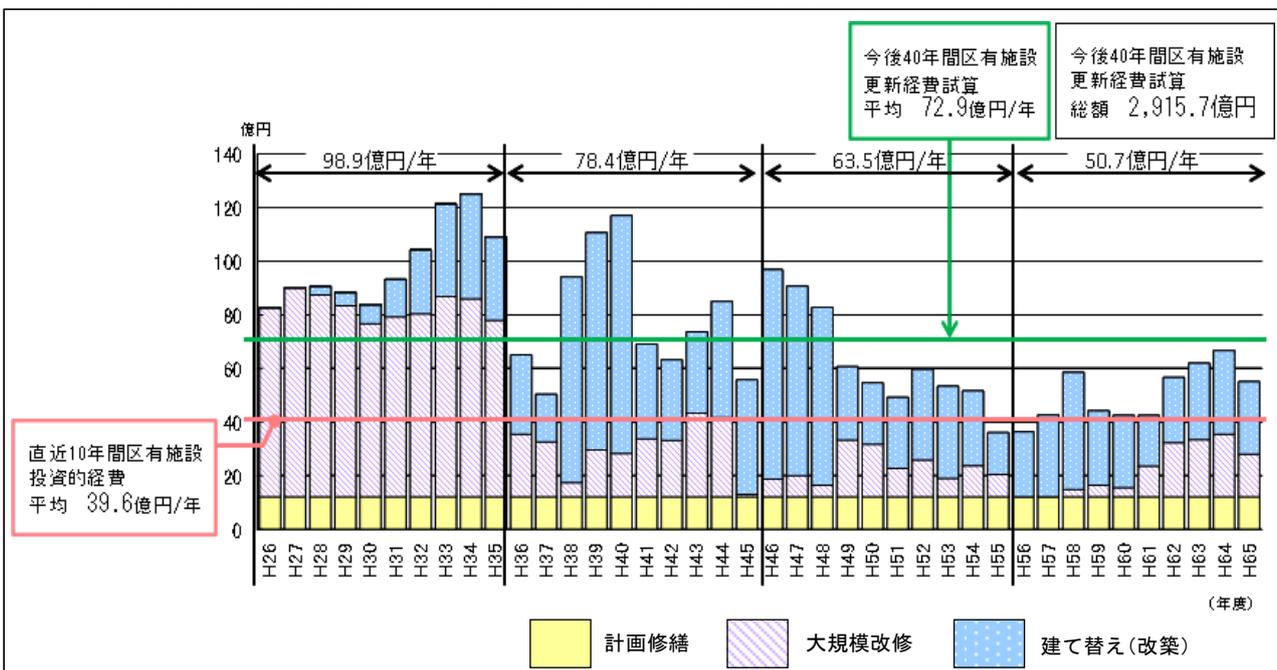
- 建築物の耐用年数の仮定は、標準的な耐用年数（日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」）とされる60年を採用しています。また、建物附属設備（電気設備、給排水設備、昇降機設備等）及び配管の耐用年数が概ね15年であることから、附属設備の2回目の改修時期である建設後30年で建築物の大規模改修^(※)を行うこととなります。
- このように、建築物の耐用年数60年間の中で、大規模改修^(※)を行う30年という時期を超えないと更新経費の全体像が捉えられないため、31年以上60年までの期間で設定する必要があります。そのうえで、将来の社会・経済状況の予測は長期になるほど難しくなり、50年後、60年後と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て替え（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、建て替え（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て替え（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年で建て替えると仮定する。
- ・ 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て替える。
- ・ 建て替え（改築）は、設計、施工と複数年度にわたる経費がかかることを考慮し、60年経過後3年間で均等に建て替え（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、施工と複数年度にわた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^(※)や建て替えの時期を一斉に迎えますが、古いものを建て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、このまますべて維持・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

- 今後、区有施設は一斉に大規模改修^(※)や建て替えの時期を迎えるため、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、学校施設が約44%を占めています。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。

区の将来人口推計と人口構造の変化

- 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など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。

今後の財政負担

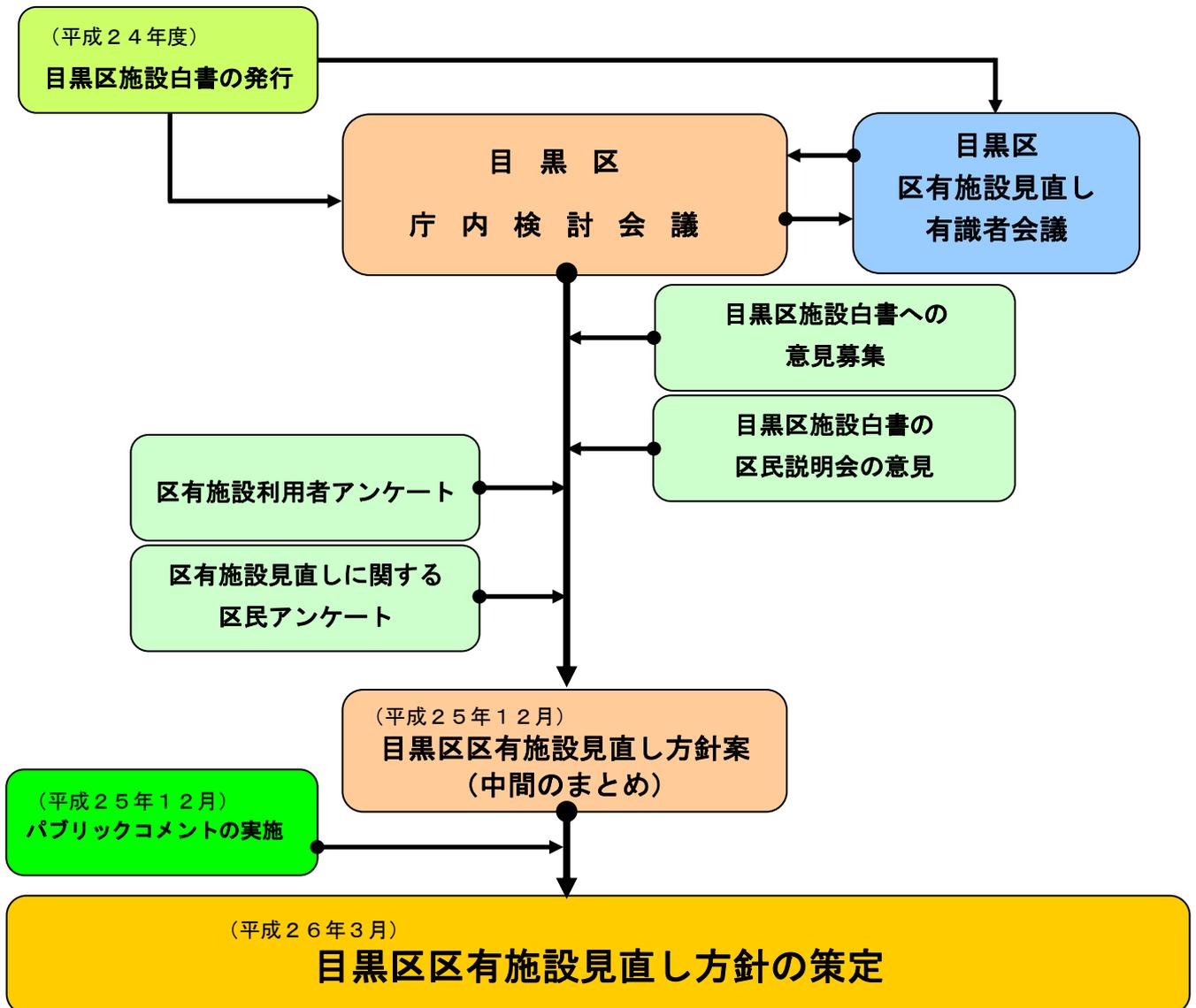
- 現在の区有施設について、今後40年間にかかる大規模改修^(※)や建て替えなどの更新経費の試算は約2,915億円、年間平均で約72.9億円となっています。
- 直近10年間の投資的経費（施設などを整備するための経費）の支出額の年間平均約39.6億円の約1.8倍となっており、今後の大きな財政負担となります。



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。

5 区有施設見直しの進め方



区有施設見直しの方向性

- **ハコモノ3原則**
 - 原則1：新規凍結原則
 - 原則2：事前調整原則
 - 原則3：数値目標原則
- **5つの視点**
 - 視点1：施設と機能の分離により、サービス水準をできる限り維持しながら、財政負担を縮減する。
 - 視点2：施設サービスの費用対効果（費用及び便益）を踏まえて、改善や優先順位付けを行う。
 - 視点3：地域ごとの人口特性や区民ニーズに的確に対応する。
 - 視点4：区民の安全・安心のため、区有施設における防災機能を確保する。
 - 視点5：全庁をあげた問題意識の共有と体制整備

施設の用途ごとに複数の手法を検討

- **区有施設見直し実現のための8つの手法**
 - 手法1：受益者負担の適正化
 - 手法2：長寿命化
 - 手法3：公民連携の推進（民間活力の活用）
 - 手法4：多機能化・集約化
 - 手法5：複合化
 - 手法6：低未利用地等の活用
 - 手法7：広域的視点にたった連携
 - 手法8：地域による維持・管理

＜参考資料＞ 平成26年度以降のスケジュールについて

平成26年度以降の取組につきましては、現時点でのイメージを以下にお示ししました。

まず、目黒区行革計画に留意すべき事項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とともに、区有施設の長寿命化のルールづくりに向けた検討から始めます。

また、区有施設見直しの具体化に当たっては、計画化して取組を進めていくことを基本とする必要があります。

なお、目黒区実施計画等で別途定めるものについては、本見直しにかかわらず進めていきます。

平成26年度以降のスケジュールにつきましては、26年度における種々の検討状況を踏まえつつ、26年度のできる限り早い段階でお示ししてまいりたいと考えております。

■イメージ図

