



武蔵野  
公会堂  
1963年完成  
(昭和38年)

市立第五  
中学校南校舎  
1961年完成  
(昭和36年)

市立第五  
小学校北校舎  
1960年完成  
(昭和35年)

わたしたちで考える

特集  
2

# 公共施設の未来

現在、市が設置している公共施設の半数以上が築後30年を超え、老朽化が進んでいます。しかし、これらすべての施設を建て替えることは財政的にも困難であり、平成24年度から始まった武蔵野市第五期長期計画においても、基本課題の一つとなっています。市民生活を豊かにする施設サービスの今後の在り方について、市民と行政が一体になって考えていきましょう。

**STEP 01**  
公共施設の  
半数以上が  
築後30年を超えています

各施設で老朽化が進み、安全面やサービス面での支障も懸念されています。

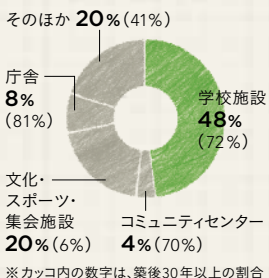
施設サービスを維持  
するためにできること

学校や公会堂など、市が設置している多くの公共施設は昭和40〜50年代に鉄筋化や新設されたもので、その老朽化が進んでいます。特に全公共施設の総床面積の約半分を占める学校では、7割以上が築後30年を超えています。

最も古い施設は昭和35年に建設された第五小学校北校舎で、すでに築後52年が経過しています。このような施設を今後どうしていくか、対応策を考える必要があります。老朽化した施設は、構造的

な危険性が増えるだけでなく、性能や使い勝手が時代のニーズに合わなくなっていく点も見逃せません。満足度の高い施設サービスを今後も維持していくためには、まず本当に必要な施設サービスは何かについて、改めて検証して  
53.1%  
必要があるとあります。

施設構成比率 [用途別]



施設構成比率 [築年数別]

築年数	延床面積(m <sup>2</sup> )	構成比率(%)	代表的な施設
50以上	8,367m <sup>2</sup>	2.6%	五小北校舎、五中南・北校舎
40〜49	70,036m <sup>2</sup>	21.4%	公会堂、一中校舎、五中体育館
30〜39	95,367m <sup>2</sup>	29.1%	市役所庁舎、境南コミセン
20〜29	77,796m <sup>2</sup>	23.9%	市民文化会館、総合体育館
10〜19	39,383m <sup>2</sup>	12.0%	中央図書館、商工会館
0〜9	36,095m <sup>2</sup>	11.0%	武蔵野プレイス、吉祥シアター
計	327,044m <sup>2</sup>	100%	

STEP 02

今までどおりの  
維持・建て替えが  
財政的に厳しい状況です

今後、税収の増加は期待できず、  
歳出増加が見込まれています。

少子高齢化などにより  
歳出超過が見込まれます

公共施設をこれまでどおり維持するためには、今後20〜30年間に多額の費用（投資的経費）が必要です。しかし、今後の武蔵野市の財政シミュレーションでは、道路・上下水道などの都市基盤整備などにより、一定の歳出が必要となる一方、歳入の増加は期待できません。

また、2012年時点の65歳以上の高齢者数は2万7741人。2039年には3万6045人まで増加することが予測され、高齢者福祉

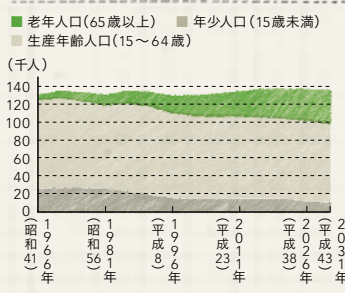
や保険・医療にかかる費用の増加が見込まれています。一方で子育て支援体制の整備など、少子化対策も必要です。

総床面積の縮減と  
既存施設の長寿命化

近隣の自治体と比べ武蔵野市は、市民1人当たりの公共施設の床面積がかなり多くなっています。その分、維持費が発生しているのです。今後も安定して施設サービスを提供するため、武蔵野市では平成24年度から始まっている第五期長期計画の中で、

将来を見据えた方針を掲げています。キーワードは、「総床面積の縮減」と「既存施設の長寿命化」です。

市の人口構成の推移(2013年以降推計)



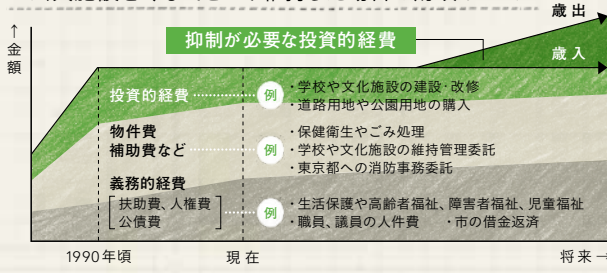
近隣市区の住民1人当たりの公共施設床面積

自治体	面積(km <sup>2</sup> )	人口(人) <sup>※</sup>	人口密度(人/km <sup>2</sup> )	公有総床面積(m <sup>2</sup> )	住民1人当たり床面積(m <sup>2</sup> )
武蔵野市	10.73	138,301	12,657	327,044	2.365
三鷹市	16.50	179,644	10,714	316,997	1.765
練馬区	48.16	708,500	14,711	1,167,299	1.648
西東京市	15.85	197,729	12,279	325,545	1.646
杉並区	34.02	539,482	15,858	827,457	1.534
小金井市	11.33	115,971	10,053	174,211	1.502
世田谷区	58.08	857,737	14,768	1,192,300	1.390

※人口は平成24年4月1日時点(外国人含む)

平成23年度末

公共施設を今までどおり維持した場合の財政イメージ



STEP 03  
住民サービスを維持するために  
公共施設のあり方を見直します

市民施設ネットワークの再構築への取り組みを始めます。

公共施設の再編を行う3つの目的

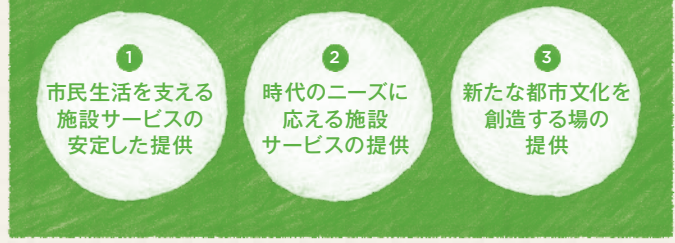
公共施設の再編を行う第一の目的は「市民生活を支える施設サービスの安定した提供」です。厳しい財政状況の中で、老朽化による物理的危険から市民を守るとともに、市民生活を支える質の高い施設サービスを保つこと。そのためには、総床面積の抑制も検討する必要があります。

第二の目的は「時代のニーズに応える施設サービスの提供」です。求められるニーズは、時代や地域によって変化します。それに合わせ、今あ

る施設の配置や機能の見直し、さらには統合についても検討が必要です。

第三の目的は「新たな都市文化を創造する場の提供」です。まちづくりの観点も踏まえ、いつまでも市民が利用しなくなるような、魅力と可能性を持った公共施設に再編していきます。市民が公共施設を活用することで、新たな都市文化を創造していきます。

公共施設再編のための3つの目的



## これからどうなる？ 公共施設の未来

厳しい財政状況の中でも、施設サービスを維持するためにできる工夫はあります。

### 公共施設再編に関する 基本的な考え方とは？

これまで述べた公共施設の現状と課題を踏まえ、建築費用の削減を図りながら公共施設の更新を進めるイメージが、下の図です。

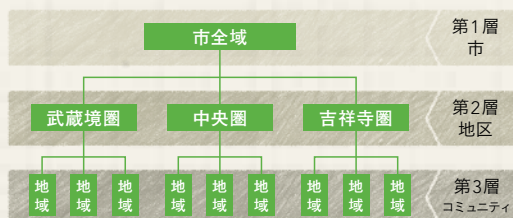
今までどおりに維持・建て替える(①)ことが財政的に難しいため、今後は総床面積の縮減(②)について具体的な検討を行うことが不可欠です。それと同時に、建物をよ

り長く使っていくために、必要な改善を計画的に実施し、時代のニーズに合った施設に改修するといった長寿化の取り組み(③)が必要です。

このように、厳しい財政状況の中でも施設サービスを維持する第一歩として、武蔵野市が市民の意見を伺いながら策定したのが「公共施設再編に関する基本的な考え方」です。この考え方には左記のとおり、再編に向けた基本方針が示されています。

## 1 三層構造に基づく 効率的・効果的な施設配置

「三層構造」とは、公共施設を効率的・効果的に配置するために、武蔵野市がとってきた基本となる考え方です。生活空間を、地域生活単位としての「コミュニティレベル」、より広く交流を図るための「駅勢圏レベル」、そして「市全域レベル」に分類し、3つのレベルごとに必要な施設を配置することで、施設の無駄を抑えます。この考えに基づいて、近隣自治体との連携も視野に入れながら、より効率のよい施設サービスを目指します。



三層構造のイメージ図

## 2 既存施設の長寿化

公共施設は原則として、60年以上使用していきます。既存の建物の中には、バリアフリーや省エネ、防災性能など、現在求められている性能が不足していたり、時代のニーズに合わなくなった施設もあります。これまでこうした施設は、施設寿命の前に建て替えを行うこともありましたが、今後は大規模なリノベーションなども検討し、使いやすい施設に改善してより長く使い続けます。



給湯管の腐食(境南第2保育園) 外壁のひび割れ(消防団第10分団詰所)

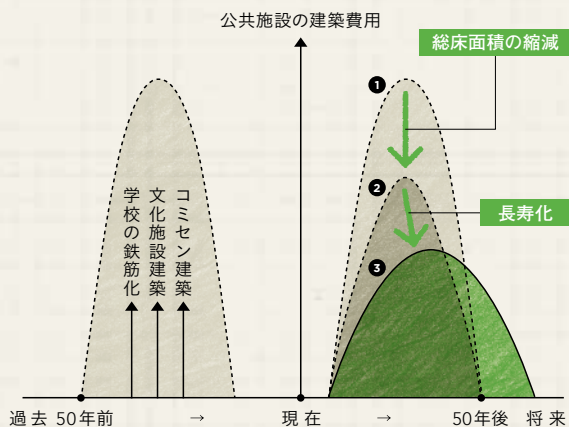
## 3 既存施設の有効活用と総量縮減

近隣の自治体と比較して、多くの公共施設を持つ武蔵野市では、施設を維持するだけでも、将来への大きな負担となります。今後も健全な財政を維持していくためには、5～20%程度の施設の縮減が必要と試算されています。

そのため、既存の施設を統廃合するほか、複合化や転用などによって有効活用し、新規の建設を抑制することも検討していきます。こうした取り組みが早いほど維持費の負担が小さくなり、必要な縮減量も小さく済みます。

### 総量縮減と長寿化の効果

- ① 現状維持
- ② 施設の総床面積を縮減した場合
- ③ 施設の総床面積を縮減し、施設を長寿化した場合



### 7 未・低利用地の利活用と整理

市が保有している土地の中であまり利用されていない土地については、今後の建て替え用地としての活用も検討しています。建て替えによるサービスの中断を防ぎ、仮設費用の削減を図ります。

また、将来も利活用の予定がない土地・建物については、所有しているものは売却もしくは賃貸による歳入の確保を図ることも考えていく必要があります。市が賃借している土地については調整のうえ返却し、歳出の削減を検討していきます。



旧中央図書館跡地

### 8 受益者負担の適正化

施設サービスは、税によって支えられていることを十分考慮したうえで、施設を利用する「受益者」と、利用しない人との間で公平性を確保できるように、サービス利用料金を適正な負担としていくことが必要です。

市ではこれまで4年ごとに、使用料と手数料の見直しを行ってきましたが、今後は公共施設にかかる将来負担も視野に入れて、受益者負担のさらなる適正化を検討します。

## 公共施設の未来を決めるのは市民の皆さんです

今回ご紹介した「公共施設の再編に関する基本的な考え方」は、今後予定している第五期長期計画調整計画の策定の中で具体的に検討する際に、市民・議会・行政が共有していくベースとなる考え方です。

全文は市ホームページでも掲載していますので、ぜひご覧ください。

問：総合政策部企画調整課 ☎0422-60-1801

### 4 100年利用できる新たな施設建設

建て替えや新たな施設の建設を行う場合は、主要構造体(骨組み)強度を長期仕様にしたリ、将来の用途変更が可能な設計にするなど、建物を超長期に利用し、維持費を抑えることも検討していきます。

例えば、建物の構造体(スケルトン)と内装・設備(インフィル)を分離して建設する「スケルトン・インフィル」も超長期利用のための一つの案。これを採用すれば、用途を変更する場合も改修が容易となり、費用も抑えられます。

### 5 行政と民間との役割の整理

今後も市民生活を支える施設サービスを行っていくにあたっては、すべてを行政が提供するのではなく、民間による施設サービスが活用できる場合は、提供主体を民間に移行することも検討します。

既に、高齢者・障害者福祉や子育て支援などの分野では、民間施設におけるサービスが定着しています。また、スポーツ分野でも民間サービスがより充実してきています。今後は市が土地を提供し、民間施設を誘致するなど、官と民の連携を積極的に進めていくことも検討します。

### 6 駅周辺の面的整備

今後吉祥寺地区では、老朽化した公会堂の建て替えの検討が必要となります。建て替えに合わせて点在する公共施設を結び、「点」ではなく「面」としての施設の配置により、さらに利用しやすい施設サービスの提供が可能となるでしょう。市では、3駅周辺でまちづくりと連動した「面的整備」の検討を進めています。

吉祥寺駅南口の再開発や、三鷹駅北口のまちづくりなど現在課題となっている地域整備の中で、民間も含めながら、全体を視野に入れた検討を行っていきます。



三鷹駅北口にある自転車駐車場