

国立市公共施設等のあり方に関する 研究報告書

2012年10月

東洋大学PPP研究センター

目次

序章 研究の経緯と目的.....	1
第1章 国立市の公共施設更新投資に関する評価.....	3
1-1 国立市の歴史と公共施設整備に与える影響.....	3
1-2 国立市の公共施設更新投資の評価.....	4
1-2-1 公共施設の規模に関する評価.....	4
1-2-2 公共施設の老朽化に関する評価.....	5
1-2-3 公共施設の更新投資の予算確保可能性に関する評価.....	5
1-2-4 まとめと対応の方向性.....	10
1-3 インフラの位置づけ.....	11
第2章 国立市の社会分析.....	12
2-1 国立市の人口動態.....	12
2-1-1 人口コーホート分析.....	12
2-1-2 昼夜人口・流出入分析.....	14
2-2 その他国立市の指標.....	15
2-2-1 国立市内の職業.....	15
2-2-2 不動産業者へのインタビュー.....	16
2-2-3 住民の評価.....	17
2-2-4 指標によるプラス面の評価.....	20
2-3 公共施設配置に関する分析.....	21
2-3-1 小中学校配置に関する分析.....	21
2-3-2 公共・公益施設の配置の分析.....	22
2-3-3 広域対応施設の配置の分析.....	24
第3章 公共施設マネジメントのオプションの検討.....	30
3-1 公共施設マネジメントの基本的な考え方（3階層マネジメント）.....	30
3-2 公共施設マネジメントの具体的なオプションの検討.....	34
3-2-1 長寿命化の検討.....	34
3-2-2 PPPの検討.....	36
3-2-3 学校施設を核とした公共施設再編の検討.....	38
3-2-4 学校施設を核とした公共施設再編の評価.....	44
3-2-5 集会施設の地域移管の検討.....	45
3-2-6 統廃合施設跡地及び低・未利用地の有効活用（売却）の検討.....	46
3-3 公共施設マネジメントの具体的なオプションの検討結果.....	47
第4章 今後の進め方への提言.....	48
4-1 4つのポイント.....	48
4-2 PPPの提案.....	49
4-3 さいたま市の事例.....	59
市民の皆さん 「おわりに」に代えて.....	61
国立市公共施設等のあり方研究チーム.....	62



序章 研究の経緯と目的

本研究は、国立市からの依頼により、同市の公共施設等のあり方に関する研究を行ったものである。

周知の通り、わが国の公共施設は1960年代の東京五輪期、1970年代の高度成長期から集中的に整備された。これらの公共施設が現在4~50年経過し、今後いっせいに老朽化しはじめる。

老朽化した公共施設は物理的に弱くなり、柱や壁が破損し、利用者の生命や財産を危険にさらす。東日本大震災では、震源地から遠く離れ、震度7もしくは津波被害がなかった東京九段会館のホール天井が崩落し2名の方が亡くなり、神奈川県藤沢市庁舎本館が全壊扱いとされ使用不能に陥るなど、深刻な被害例が報告されている。地震がなくても老朽化は確実に到来し日々危険は高まっていく。老朽化という確実に到来する「緩やかな震災」に対処するのは、行政の最重要の義務である。

前述の東京九段会館の事故では、管理者が業務上過失致死で訴えられた。今や、老朽化した公共施設を放置することは「罪」に問われる時代なのである。

一方では、2000年代に入り、公共投資に使える財源は縮小の一途をたどってきた。増大する社会福祉費用に財源を奪われたためである。国と地方の公共投資はピーク時の半分に減っている。今や、日本は、全国で「増大する需要を減少する予算でまかなう」というジレンマに陥っているのである。2010年内閣府PFI推進委員会で発表された試算では、現在ある公共施設・インフラをそのままの規模で維持するためには、公共投資予算を今後50年間、3~4割増加させる必要があるとされている。現状でも先進国中最悪の負債依存度のわが国の財政では、到底こうした財政負担には耐えられない。

まさに、このまま老朽化を放置すれば「物理的崩壊」か「財政破たん」かの衝撃に見舞われるのである。

もちろん、国立市だけがこの衝撃から逃れられるものではない。市は、こうした状況を認識し、将来の市民の安全安心を確保するために、まず、実態を把握すべく公共施設白書を作成し公表するとともに、公共施設の今後のあり方の検討に着手した。

公共施設の見直しは、次世代住民のためには必要不可欠であるとしても、現世代住民の理解を得ることが難しい厳しい課題である。

わたしたち東洋大学PPP研究センターは、この分野の研究を先駆的に行ってきた。今回、困難なテーマに逃げることなく取り組もうとしている国立市の姿勢に心から共感するとともに、専門の学術研究機関としてお手伝いをすることにした。

本報告書はその研究の成果である。具体的には、以下の通り構成されている。

第1章では、公共施設の老朽化状況、更新投資負担及び公共投資予算の確保可能性に関し、将来の更新投資が確保されるか不足するか、不足する場合はどの程度なのかを推計した。推計には、現在標準的なソフトとして用いられている財団法人自治総合センター（総務省の外郭団体）の将来更新費用計算ソフトを、本センターにおいて、国立市の現状に合わせて改変した版を用いた。この結果、国立市では、現在の公共施設を現状通り維持するだけでも大幅に予算が不足すること、聖域なくすべての施設を検討の対象にすべきである

ことを明らかにした。

第2章では、今後どのような種類、規模の公共施設を維持していくべきかの検討を行うために、人口等各種データや不動産会社や住民からのヒアリングを行った。その結果、国立の魅力は、居住、教育環境への高い評価であり、公共施設の多寡や充実度が魅力の源泉となっているわけではないこと、できるだけ機能を維持しつつ公共施設規模自体は削減することが必要であることを明らかにした。

第3章では、本センターが、「できるだけ機能を維持しつつできるだけ負担を引き下げる」方法として一般的に推奨している3階層マネジメント法を用いて、市の施設の再編を検討した。検討にあたっては、前述ソフトを用いて感度分析を行うことにより、長寿命化、公共施設の多機能化、公民連携（PPP）の活用等複数の選択肢を提示した。さらに、これらの方法を総合的に組み合わせれば、ある程度の効果が得られることを確認した。

第4章では、第3章の選択肢を検討し合意を形成し、実現していくための庁内組織、市民合意形成方法等を検討した。また、効果が高いと推計された公民連携（PPP）を活用する方法に関しては、具体的に複数の方法を提案した。

本報告書は、今後の長い道筋の端緒にすぎない。市におかれては、速やかに次のステップをはじめていただくことを心から期待するものである。

2012年10月
東洋大学 PPP 研究センター
センター長 根本祐二

第1章 国立市の公共施設更新投資に関する評価

1-1 国立市の歴史と公共施設整備に与える影響

国立市は、1889年、旧谷保村、青柳村、石田村飛地が合併した谷保村に淵源を有する。当時は、谷保天満宮周辺の南部地域に、武蔵野台地の豊富な湧水を利用して集落が形成されていった。市の南部地域が先行して発展したのである。

一方、市の北部地域は、1926年、箱根土地株式会社（現・プリンスホテル）が、一体に広がる雑木林の土地を取得し学園都市開発に着手した時点から発展を始める。翌27年には、東京神田より東京商科大学（現・一橋大学）を誘致し、これに合わせて、区画の大きな宅地を分譲した。さらに、通勤、通学の拠点としての鉄道駅である国立駅を建設し国（国鉄）に譲渡した。

現在の国立市の都市基盤はこの段階で形成されたと言って良い。

その後、1951年の町制施行により国立町、1965年の市制施行により国立市となり、市全域の開発が進み、高度成長期には人口が大きく増加した。

小中学校を筆頭に現存する公共施設の多くが、1960~70年代の市制施行前後に集中的に建設されたこと、北部地域は箱根土地株式会社という民間企業により開発されていたことの2点は、公共施設の以下の三つの大きな特徴につながっている。

第1に、公共施設の絶対量の肥大化が起きなかった点である。

特に、北部地域では、民間デベロッパーが形成した美しい町並みを、移り住んだ住民が守るという「民による公共」が実現しており、他地域に見られるようなハコもの依存型になっていない。これは大きな特徴であるとともに、公共施設マネジメントを進める上では大きな利点である。

第2に、公共投資の時期が集中している点である。

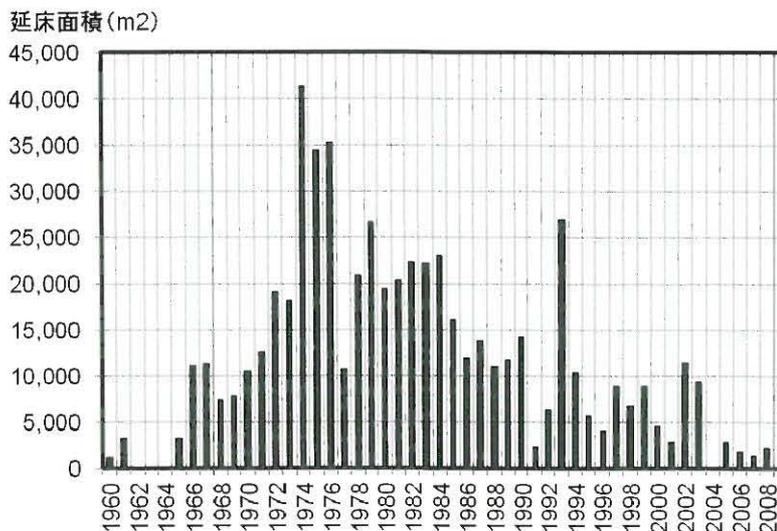
図表 1-1 国立市公共施設年別建築実績

このため施設の老朽化が著しく、さらに、近年、新規施設を建設していないため、施設更新のための財源が非常に乏しいことにつながっている（図表 1-1）。

これは大きな欠点である。

第3に、歴史的に古い南部地域と、1960年代以降住宅地として発展した北部地域との間で大きな違いが生じている点である。

以下各章各節では、かかる特徴を踏まえた検討を行った。



1-2 国立市の公共施設更新投資の評価

1-2-1 公共施設の規模に関する評価

本節では、まず、国立市の公共施設に関連する客観的指標を算出し評価した。

第1に、公共施設規模を評価した。

まず、「人口一人あたり公共施設延床面積」を算出した。これは、「公共施設延床面積合計÷人口」で算出される公共施設の規模に関わる標準的な指標である。本指標は人口規模に影響を受けるため、全国の人口70~80千人の31市町の平均値(単純平均)をとると3.45㎡となっている。これに対して、国立市は1.57㎡であり、同一人口規模自治体の中では非常に低い水準にあることが明らかになった。

(図表1-2)

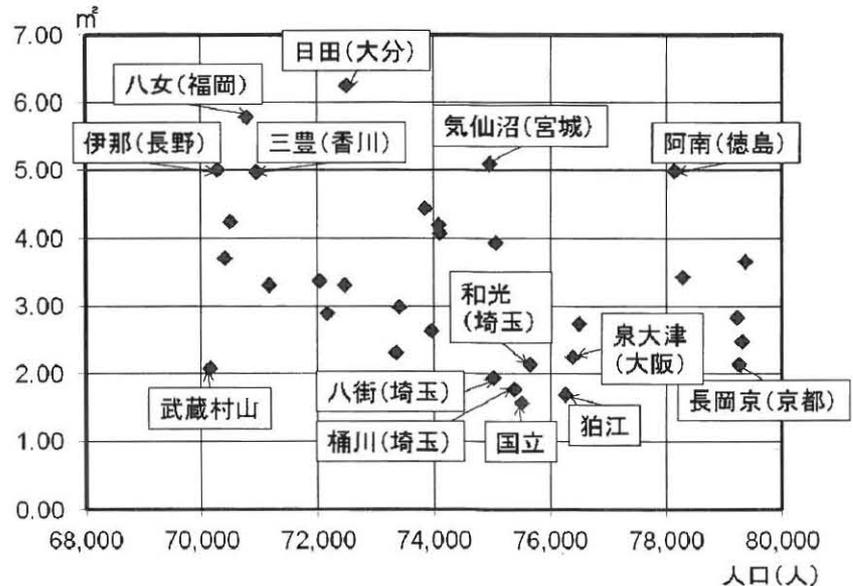
また、「可住地面積あたり公共施設延床面積」を算出した。これは、「公共施設延床面積合計÷可住地面積」で算出される指標である。人口一人あたり公共施設延床面積は、人口密度

によって左右されるので、人口密度の高い都市部ではこの数値を併用して評価する。東京市部の場合は15.3k㎡が平均値である。

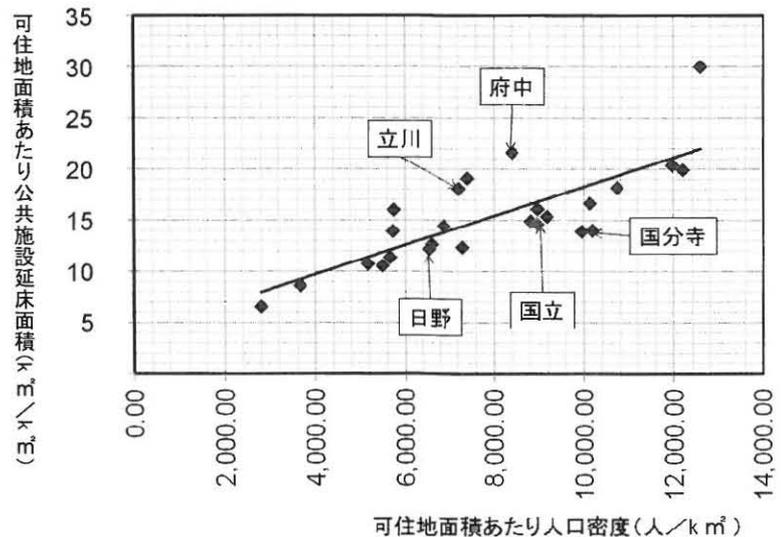
これに対して、国立市は約15.0k㎡であり、東京市部自治体の中では平均的な水準であると評価された。(図表1-3)

以上より、公共施設規模に関しては、「過大ではないが不足とも言えない水準」であると評価した。

図表1-2 人口一人あたり公共施設延床面積(人口70~80千人)



図表1-3 可住地面積あたり公共施設延床面積(東京市部)



1-2-2 公共施設の老朽化に関する評価

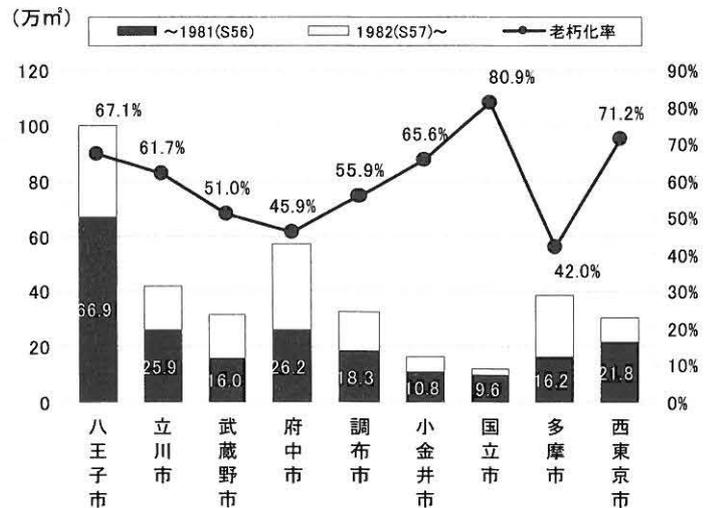
第2に、老朽化の状況の評価した。

これは、「老朽化施設割合」で評価した。「老朽化施設割合」とは、「建築後30年以上経過した建築物の延床面積合計÷公共施設延床面積合計」で算出する。耐用年数をおおむね50年だと仮定し、毎年同じ規模を投資するとこの比率は40%となる。したがって、40%を超えている場合は、「老朽化している」と評価される。老朽化の程度は40%とのかい離の大きさによって判断される。

一般的には、東京市部は都市化の進行が早く老朽化が進んでいると言われている。公共施設マネジメント白書等により同数値を把握できる東京市部の他の市の老朽化施設割合は50~60%台がほとんどだが、その中で国立市は80%を超えている。

以上より、老朽化に関しては「非常に進んでいる」と評価した。(図表1-4)

図表 1-4 東京市部の老朽化率



1-2-3 公共施設の更新投資の予算確保可能性に関する評価

第3に、「予算確保可能性」を試算した。予算確保可能性は、将来の更新投資所要額と予算確保可能額の比率であらわされる。公共施設規模が小さく将来の更新投資所要額が低くても、予算確保可能額が低ければ不足は生じるため、この評価が必要となる。

まず、「予算確保可能額」を算出した。これは、「最近5か年の普通建設事業費のうち公共施設の新増築・更新に用いてきた額」である。今後の予算確保可能性は客観的に判断できず恣意が入る可能性があるため、過去の実績を代理指標として客観性を確保する趣旨である。言い換えれば、「現在程度の予算は確保する」ことを前提にしていると言える。「予算確保可能額」は、今後継続的に更新投資に確保できる予算であり、この趣旨に反して更新投資に使えない数字が入り込んでいる場合が多いため、精査が必要である。

今回、個別に精査した結果、今後も必要となる維持補修費的な項目(例:外壁・内装改修、供給設備改修等)が多く含まれていた。精査前の普通建設事業費(公共施設分)の37.57億円(7.38億円/年)に対して、今後も継続的に支出が必要な分を控除した「予算確保可能額」は26.30億円(5.26億円/年)であることが判明した。

最近5か年の普通建設事業費の内訳、及び、継続的支出を控除した「予算確保可能額」(5か年分)の詳細は、図表1-5のとおりである。なお、小中学校の「屋内運動場大規模改修」については、維持補修的な改修と機能付加的な改修が混在していると考えられるため、普通建設事業費と

して支出された金額の50%を継続的支出として予算確保額から控除した。

図表 1-5 普通建設事業費（公共施設分・H18～22）及び継続的支出を控除した「予算確保可能額」（1/2）

年度		施設名称	事業名	事業費	予算確保可能額
H18	2006	本庁舎	エレベータ改修	1,008	0
H18	2006	本庁舎	アスベスト対策改修	1,705	1,705
H18	2006	本庁舎	地下冷温水循環ポンプ改修	3,947	0
H18	2006	本庁舎	ファンコイルユニット改修	1,754	0
H18	2006	本庁舎	冷却塔改修	11,690	0
H18	2006	下谷保地域防災センター	トイレ改修	619	0
H18	2006	北市民プラザ	防音改修	1,535	0
H18	2006	久保公会堂	アスベスト対策改修	1,767	1,767
H18	2006	南区公会堂	アスベスト対策改修	3,267	3,267
H18	2006	東地域防災センター	アスベスト対策改修	2,556	2,556
H18	2006	心身障害者通所訓練施設あすなろ	アスベスト対策改修	4,186	4,186
H18	2006	子ども家庭支援センター	アスベスト対策改修	4,690	4,690
H18	2006	なかよし保育園	アスベスト対策改修	1,924	1,924
H18	2006	保健センター	アスベスト対策改修	3,061	3,061
H18	2006	環境センター	トラックスケール等改修	7,128	0
H18	2006	旧国立駅舎保管庫	旧国立駅舎保管庫新設	6,031	6,031
H18	2006	第八小学校	身障学級新設	13,795	13,795
H18	2006	第一小学校	ガス配管改修	2,544	0
H18	2006	第六小学校	校舎耐震補強等改修	59,217	59,217
H18	2006	第二小学校	校舎耐震補強等改修	123,999	123,999
H18	2006	第一小学校	プール給水管改修	10,800	0
H18	2006	第二中学校	ガス配管改修	5,894	0
H18	2006	第二中学校	アスベスト対策改修	5,472	5,472
H18	2006	給食センター	アスベスト対策改修	8,936	8,936
H18	2006	芸術小ホール	エレベータ改修	1,428	0
H18	2006	総合体育館	吸収冷温水器改修	7,511	0
H18	2006	総合体育館	エレベータ改修	1,426	0
H18	2006	公民館	トイレ改修	899	0
H18	2006	中央図書館	アスベスト対策改修	4,948	4,948
H19	2007	本庁舎	議員控室間仕切改修	1,316	0
H19	2007	本庁舎	ファンコイルユニット改修	2,687	0
H19	2007	本庁舎	雨水排水設備改修	2,072	0
H19	2007	本庁舎	正面玄関自動ドア設備改修	932	0
H19	2007	本庁舎	自動火災報知設備改修	1,810	0
H19	2007	南市民プラザ	多目的ホール改修	516	0
H19	2007	青柳福祉センター	外壁塗装改修	5,878	0
H19	2007	西児童館	遊戯室天井補強	3,655	0
H19	2007	中央児童館	内装改修	11,405	0
H19	2007	保健センター	屋上防水改修	5,921	0
H19	2007	環境センター	廃プラスチック減容設備設置	77,636	77,636
H19	2007	東地域防災センター	訓練スペース改修	2,707	0
H19	2007	第二小学校	校舎耐震補強等改修	180,305	180,305
H19	2007	第一小学校	校舎耐震補強等改修	209,240	209,240
H19	2007	第三小学校	屋内運動場大規模改造	143,715	71,858
H19	2007	第八小学校	屋内運動場アスベスト対策改修	79,485	79,485
H19	2007	第八小学校	プール塗装改修	2,555	0
H19	2007	第二小学校	校庭排水設備改修	7,457	0
H19	2007	第二小学校	屋上緑化整備	1,969	0
H19	2007	第七小学校	防火シャッター改修	2,454	2,454
H19	2007	第八小学校	防火シャッター改修	2,454	2,454
H19	2007	第二中学校	アスベスト対策改修	78,395	78,395
H19	2007	第一中学校	防火シャッター改修	7,525	7,525
H19	2007	第三中学校	防火シャッター改修	7,525	7,525
H19	2007	第三中学校	外側鉄骨階段取替	10,615	0
H19	2007	第一中学校	便器取替	4,596	0
H19	2007	第三中学校	便器取替	4,596	0
H19	2007	第一中学校	特別支援教室棟給湯設備改修	2,057	0
H19	2007	古民家	茅葺屋根葺替	5,154	0
H19	2007	公民館	エレベータ改修	17,546	0
H19	2007	給食センター	冷蔵庫等改修	6,536	0

図表 1-5 普通建設事業費（公共施設分・H18～22）及び継続的支出を控除した「予算確保可能額」（2/2）

年度		施設名称	事業名	事業費	(単位:千円) 予算確保可能額
H20	2008	久保公会堂	アスベスト対策改修	2,248	2,248
H20	2008	障害者センター	給水加圧ポンプユニット改修	1,316	0
H20	2008	障害者センター	エレベータ改修	943	0
H20	2008	障害者センター	冷温水発生器等改修	14,789	0
H20	2008	西福祉館	アスベスト対策改修	2,248	2,248
H20	2008	なかよし保育園	冷暖房機・電気設備改修	3,064	0
H20	2008	矢川保育園	冷暖房機・電気設備改修	3,064	0
H20	2008	西保育園	冷暖房機・電気設備改修	3,064	0
H20	2008	環境センター	ストックヤード設置	45,013	45,013
H20	2008	第四小学校	通級指導学級改造	22,704	22,704
H20	2008	第二小学校	校舎床補強等改修	32,887	0
H20	2008	第一小学校	校舎耐震補強等改修	112,873	112,873
H20	2008	第三小学校	校舎耐震補強等改修	192,124	192,124
H20	2008	第七小学校	屋内運動場大規模改造	128,150	64,075
H20	2008	第一小学校	プール塗装改修	4,167	0
H20	2008	第三小学校	屋内運動場系統消火管改修	3,541	0
H20	2008	第三中学校	校舎外壁改修	58,991	0
H20	2008	第三中学校	校舎系統消火管改修	5,230	0
H20	2008	芸術小ホール	楽屋空調機改修	1,042	0
H20	2008	芸術小ホール	アスベスト対策改修	2,564	2,564
H20	2008	総合体育館	蓄電池交換	4,332	0
H20	2008	給食センター	受変電設備改修	2,336	0
H20	2008	給食センター	調理室床改修	4,232	0
H21	2009	四軒在家福祉館	外壁塗装等改修	2,648	0
H21	2009	立東福祉館	外壁塗装等改修	2,648	0
H21	2009	なかよし保育園	冷暖房機設置	1,702	1,702
H21	2009	矢川保育園	外構等改修	6,796	0
H21	2009	東学童保育所	東学童保育所建替	53,937	53,937
H21	2009	南学童保育所	可動間仕切壁設置	2,511	2,511
H21	2009	保健センター	誰でもトイレ改修	768	0
H21	2009	第二中学校備蓄倉庫	第二中学校備蓄倉庫設置	2,390	2,390
H21	2009	全小学校	地上デジタル放送設備・校内LAN整備	76,176	76,176
H21	2009	全中学校	地上デジタル放送設備・校内LAN整備	30,958	30,958
H21	2009	第三小学校	校舎耐震補強等改修	173,868	173,868
H21	2009	第五小学校	校舎屋上防水等改修	34,390	0
H21	2009	第五小学校	屋内運動場大規模改造	156,656	78,328
H21	2009	第六小学校	屋内運動場大規模改造	149,547	74,774
H21	2009	第三小学校	ガス配管改修	1,861	0
H21	2009	第二中学校	校舎耐震補強等改修	224,921	224,921
H21	2009	第三中学校	校舎ペランダ床防水改修	4,693	0
H21	2009	給食センター	雨水排水管拵交換	2,193	0
H21	2009	総合体育館	室内プール天窓等改修	48,082	0
H22	2010	本庁舎	窓ガラス熱線遮断フィルム設置	1,262	0
H22	2010	心身障害者通所訓練施設あすなろ	スプリンクラー設置	5,308	0
H22	2010	障害者センター	給水管改修	1,645	0
H22	2010	西保育園	屋上防水外壁改修	20,362	0
H22	2010	本庁舎	太陽光発電パネル設置	18,525	18,525
H22	2010	環境センター	ストックヤード換気扇設置	1,371	0
H22	2010	第六小学校	通級指導学級エアコン設置	4,934	0
H22	2010	第八小学校	特別支援学級エアコン設置	4,934	0
H22	2010	第一小学校	屋内運動場大規模改造	169,443	84,722
H22	2010	第二小学校	屋内運動場大規模改造	172,598	86,299
H22	2010	第四小学校	管理諸室エアコン改修	7,275	0
H22	2010	第二中学校	校舎耐震補強等改修	155,319	155,319
H22	2010	第一中学校	屋内運動場大規模改造	162,815	81,408
H22	2010	第二中学校	屋内運動場大規模改造	142,461	71,231
			計	3,690,370	2,623,349
		広域施設設置施設分（H18～22実績）	計	66,205	7,055
			合計	3,756,575	2,630,404

次に、更新投資計算ソフトを用いて将来の更新投資必要額を計算した。計算にあたっては、国立市の実態に合わせて、大規模改修を実施することなく耐用年数まで利用可能とした。この点で、大規模改修を織り込んでいる総務省版（自治総合センター版）ソフトとは前提が異なっており、同ソフトでの試算よりも必要な更新投資額が低く（甘く）算出されることは注意しておく必要がある。

計算にあたっては、特に注記がない場合は現状の施設が建築年から起算して耐用年数を迎えるたびに同規模（同面積）で建て替えることを前提にしている。これにより、恣意の入らない客観的数値を得ることができる。

図表 1-6 更新投資所要額計算ソフトの特性比較

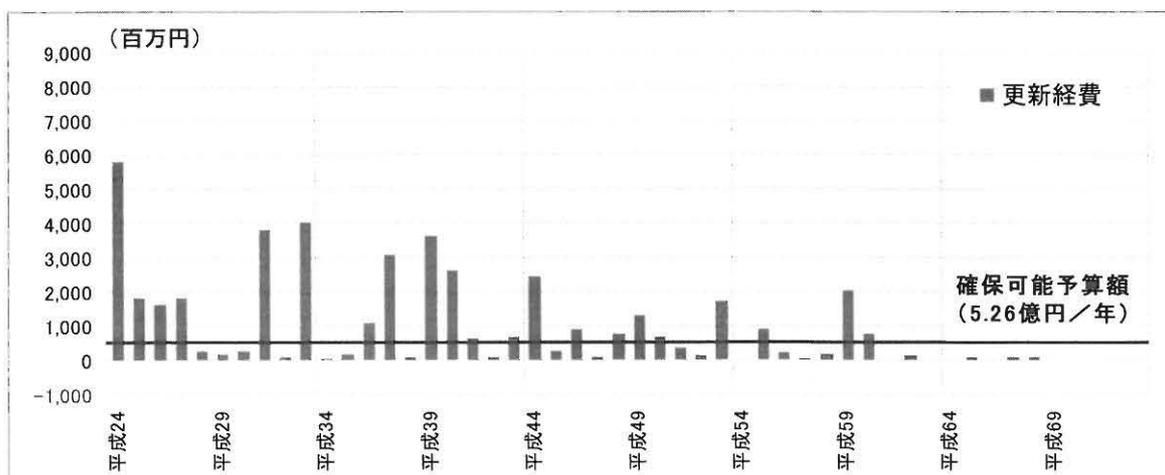
項目	東洋大学 PPP 研究センターソフト (国立市の実態に合わせて修正)	自治総合センター版ソフト																
対象施設等	学校等の公共施設	学校、病院等の公共施設並びに道路、橋りょう、上水道及び下水道のインフラ資産																
試算年数	試算年度から 50 年度分	試算の翌年度から 40 年分																
耐用年数	<table border="1"> <thead> <tr> <th>構造</th> <th>耐用年数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鉄骨造</td> <td>38年</td> </tr> <tr> <td>軽量鉄骨造、軽量鉄骨プレハブ造</td> <td>22年</td> </tr> <tr> <td>鉄筋RC</td> <td>50年</td> </tr> <tr> <td>鉄骨鉄筋RC</td> <td>50年</td> </tr> <tr> <td>木造</td> <td>22年</td> </tr> <tr> <td>コンクリートブロック造</td> <td>38年</td> </tr> <tr> <td>その他非木造</td> <td>22年</td> </tr> </tbody> </table>	構造	耐用年数	鉄骨造	38年	軽量鉄骨造、軽量鉄骨プレハブ造	22年	鉄筋RC	50年	鉄骨鉄筋RC	50年	木造	22年	コンクリートブロック造	38年	その他非木造	22年	60 年（公共施設） 考え方：下記の通り大規模改修を行うことで、耐用年数を超える利用が可能と仮定する。
構造	耐用年数																	
鉄骨造	38年																	
軽量鉄骨造、軽量鉄骨プレハブ造	22年																	
鉄筋RC	50年																	
鉄骨鉄筋RC	50年																	
木造	22年																	
コンクリートブロック造	38年																	
その他非木造	22年																	
更新年数 大規模改修	築 30 年以上の施設割合が多いため、大規模改修は行わず、耐用年数到来時に建替え 現時点で耐用年数が到来している施設は、試算開始年度に建替え	建設時より 30 年後に大規模改修を行い、60 年使用して建替え 現時点で、建設時より 31 年以上、60 年経過しているものは、今後 10 年間で均等に大規模改修（単価は建替単価の約 60%相当）を行うと仮定 現時点で建築時より 61 年以上経過しているものは、建替えの時期が近いので、大規模改修は行わず、試算年度から 5 年間で均等に更新すると仮定																
特徴	改修を行わずに耐用年数通り使うことを原則とする。 (長寿命化（大規模改修）を前提とした耐用年数を超える設定も可能。)	改修を行って耐用年数を上回って（60 年）使う。 ただし、改修費用割合（対更新投資）ほど長寿命化するわけではないので、結果的な LCC（ライフサイクルコスト）は割高になる。																

分析の結果は、図表 1-7 のとおりとなった。

図表 1-7 国立市の公共施設更新投資所要額及び過不足状況

単位：千円

算定期間	更新金額	更新金額／年	年間不足額	不足率
10年	19,806,811	1,980,681	1,454,600	73%
20年	31,976,167	1,598,808	1,072,728	67%
30年	40,713,139	1,357,105	831,024	61%
40年	44,945,601	1,123,640	597,559	53%
50年	45,078,774	901,575	375,495	42%



- ◆今後 50 年平均では、更新投資所要額は年間 9.0 億円となった。予算確保可能額 (5.26 億円／年) に対しては 42%不足している。これは、公共施設規模は大きくはないものの、予算確保可能額が非常に少ないことに起因している。
- ◆さらに、老朽化の影響を確認するために、更新時期が集中して到来する直近 10 年を対象に試算すると、予算確保可能額に対する不足率は 73%とさらに増加する。これは、老朽化が非常に進んでいるためと考えられる。

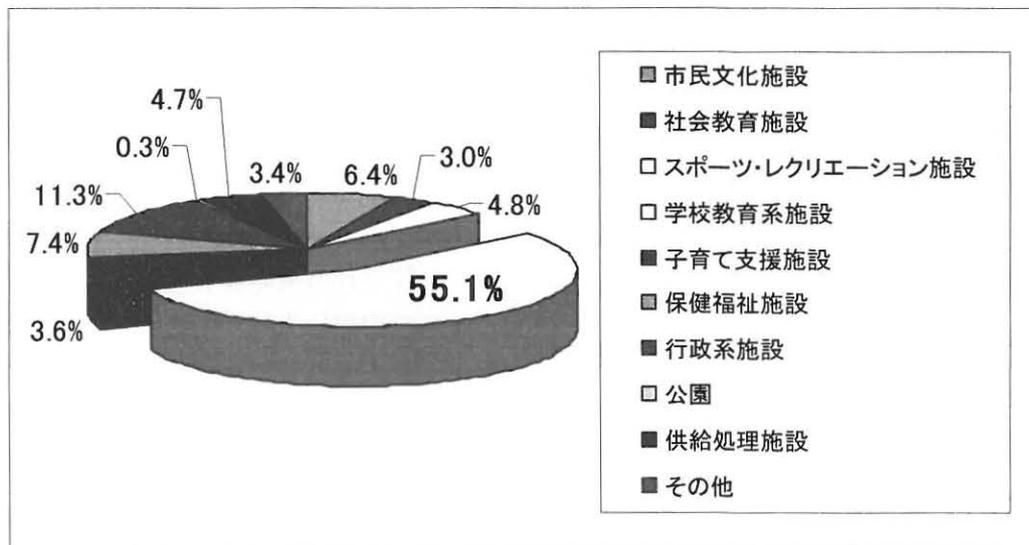
以上より、予算確保可能性に関しては「大幅に不足」と評価した。

1-2-4 まとめと対応の方向性

以上より、国立市では、全体として負担を削減する必要があることに加えて、早期に集中的に削減を進める必要があると評価した。次いで、どの分野が削減対象となりうるかを考察するために、施設の分野を固定した削減の感度分析を行った。

将来の更新投資所要額を計算したソフトを用いて、年間予算不足額をゼロとするための各施設の平均規模削減率を逆算した。ここでは規模以外を変数とせず、負担圧縮は規模削減のみで達成されると仮定した。この前提で、①「すべての施設を同水準で削減する」、②「学校は現状規模を維持し、削減を学校以外で達成する」、③「学校以外の現状規模を維持し、削減を学校で達成する」の3ケースを想定した。3つの想定ケースは、図表 1-7 のとおり、公共施設のうち 50%以上ともっとも面積の広い「学校」と「それ以外の施設」を公平に考える場合と、いずれかを優先する場合を単純に分類したものであり、削減の優先順に関して何らかの方針を前提としたものではない。

図表 1-7 国立市の公共施設の建物面積割合内訳



結果は以下の通りとなった。

- ①「すべての施設を同水準で削減する」ケースでは、前述の不足率のとおり、42%（当初 10 年間では 73%）の削減が必要となる。
- ②「学校は現状規模を維持し、削減を学校以外で達成する」ケースの所要削減率は 76%（10 年平均 $\Delta 688\%$ ）となる。10 年間では不足をゼロにすることができないことを意味する。
- ③「学校以外の現状規模を維持し、削減を学校で達成する」ケースの所要削減率は 84%（10 年平均 80%）となる。

この分析から、何らかの施設を削減不可として別扱いすることは、それ以外の施設の削減を実現不可能なレベルにまで追い込むことになることが分かる。言い換えると、今後の検討に当たっては、聖域を設けることなくすべての種類の施設の規模を、できるだけ削減する必要があると考えられる。

以下、「できるだけ現在の機能を維持しながら不足を解消する方策」を具体的に検討する。第2章では、その前提として国立市の社会的な環境を客観的に評価する。

1-3 インフラの位置づけ

序章で述べた「物理的崩壊」か「財政破たん」かの衝撃の問題は、当然に、公共施設以外の道路、橋りょう、上水道、下水道、公園等のインフラについても生じる。

国立市の公共施設白書では、公共施設とは異なり、建築年別データではなく総量データで把握する簡便法を用いている。正確な分析には年次別データが必要なので、本研究では、公共施設のみを検討対象とした。

一般的に大きな負担となる上水道事業が市の資産ではないこと、市民の生命にもっとも密接に関係する橋りょうは管理延長 190m でありさほど大きくないこと、道路は建設時から相当年数経過していても、十分とは言えないが毎年一定程度は舗装打ち換えを行っていること、下水道の投資は学校等より少し遅れて行われていること等を考えると、インフラの実態把握および対策は次のステップに位置づけることもやむを得ない。

しかし、総額で今後 40 年間で年間 734 百万円と計算される更新投資所要額は、直近の投資予算 398 百万円を大幅に上回るものであり、公共投資予算同様に大幅に不足することが予見されている。今後、速やかな実態把握と検討が必要であり、その際の留意事項を参考として以下に示すこととする。

(参考) インフラマネジメントの留意事項

- (1) 公共施設と異なり3階層マネジメント（多機能化、広域化、ソフト化）が使えない。
- (2) 長寿命化は必要であるが、現在の長寿命化技術では投資負担総額は削減されない（公共施設も同様である）。
- (3) インフラの総量を減らすコンパクト化は有力な手段であるが、道路・橋りょうの休廃止は住民にとっての利便性の低下に直結する。
- (4) 現在もっとも有効と考えられているのが包括マネジメント¹である。

¹ 現在の事後保全を予防保全に切り替え、ライフサイクルコストを最小化する方法である。例えば、道路に穴が空いてからそれを埋めるという対応ではなく、道路に穴が空かないようにすべての道路を日常的に管理する方法に変える。これによって、監視・保全費用だけでなく、補修・更新費用も減らせる。先駆的に橋りょうマネジメントを進めている青森県では、包括マネジメントによって従来法の半分に削減できると報告している。北海道清里町、大空町では町内の全道路・橋りょう・河川施設を指定管理者制度によって、地元民間企業に委託している。民間は長期契約（3年、5年）の中で、もっとも効率的な方法を考える仕組みになっている。日常的に管理する必要があるため、地元企業の機動力を生かすことができる。国立市においても、インフラ（公共施設の保全も同様）を包括的に民間にアウトソースする方法を検討することを推奨する。

第2章 国立市の社会分析

2-1 国立市の人口動態

第2章では、今後どのような種類、規模の公共施設を維持していくべきかの検討材料として、国立市の社会的な評価を行った。本節では、まず、国立市のおかれた社会環境を、東洋大学 PPP 研究センターが開発した標準分析手法にもとづいて評価した。

2-1-1 人口コーホート分析

まず、年代毎の社会移動の傾向を見るため、人口コーホート分析を行った。人口コーホート分析は、国勢調査の5才年代別人口を5年前の5才下の人口を差し引くことによって、その5年間に何才世代の人口がどの程度増減したかを見る方法である。70才未満では自然減（死亡）は人口比でさほど多くないため、事実上社会増減を見るための方法である。

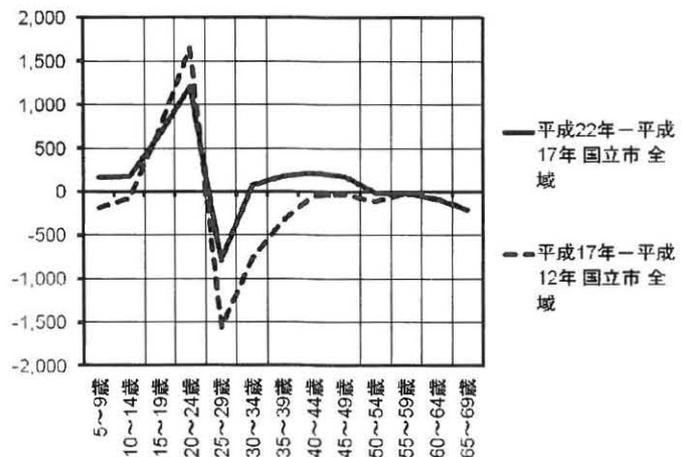
これによって、以下のことが明らかになった。（図表 2-1）

- ・ 15~19才及び20~24才の高校生、大学生世代で大きく増加している
- ・ 大学卒業後の就職期である25~29才世代は大きく減少している
- ・ 30才代、40才代の子育て世代では、H12年からH17年にかけては減少していたが、H17年からH22年にかけては増加している。
- ・ 5~9才、10~14才の子ども世代は、H12年からH17年にかけては小幅の減少であったが、H17年からH22年にかけて小幅の増加に転じていることが明らかになった。

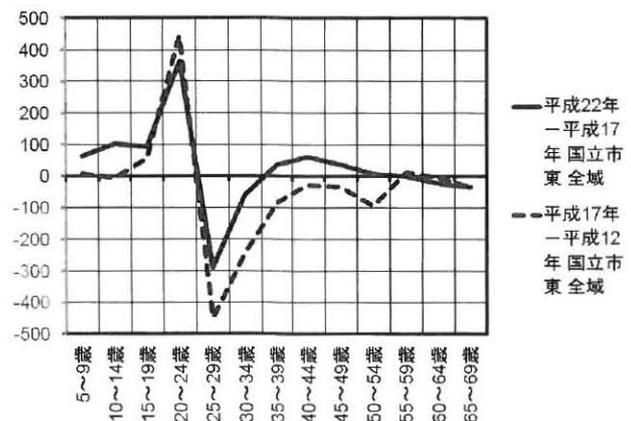
この背景には、以下の点があるものと推測される。

- (1) 競争力の高い高校、大学が存在し学生を吸引している。
- (2) 大学卒業後は雇用機会を求めて市外へ流出する。一方、近年の30才代、40才代の子育て世代の減少幅の縮小もしくは増加は、高校生、大学生期に居住していた層のUターンとは考えがたく、居住環境・教育環境の良さを評価した新しい流入層の存在のためと推測される。

図表 2-1 人口コーホート分析（H12→H17→H22, 市全域）



図表 2-2 人口コーホート分析（東地区）



(3) 最近5年の5~9才、10~14才の子ども世代は、流入が増加した子育て世代の家族であると考えられる。市立小中学校の生徒が増加しているわけではないので、私立通学の割合が増えていると思われる。

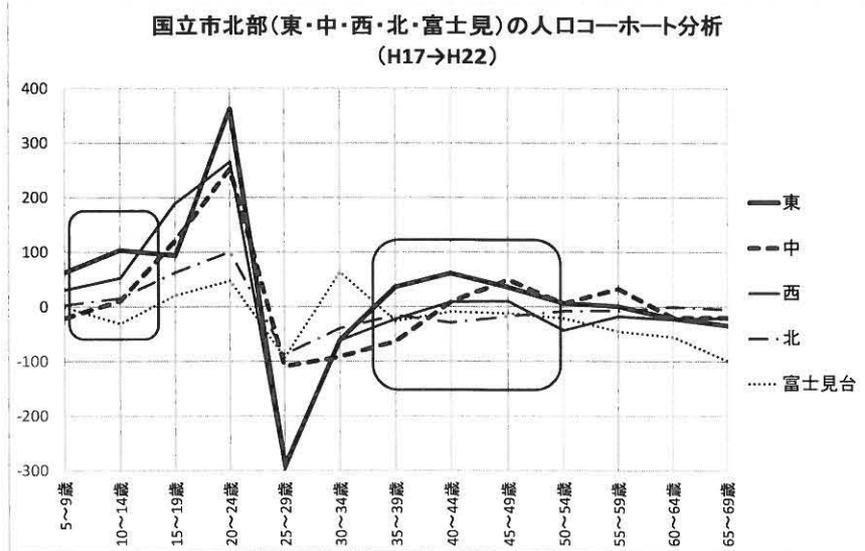
同じ分析を町丁目別に行ったところ、これらの傾向が典型的に表われている地域が東地区であることが判明した。これは、同地区に一橋大学等教育機関の存在、また、保護者からの人気の高い小中学校区にあることに起因しているものと考えられる。(図表 2-2 参照)

他地区の動きは図表 2-3
及び 2-4 のとおりである。

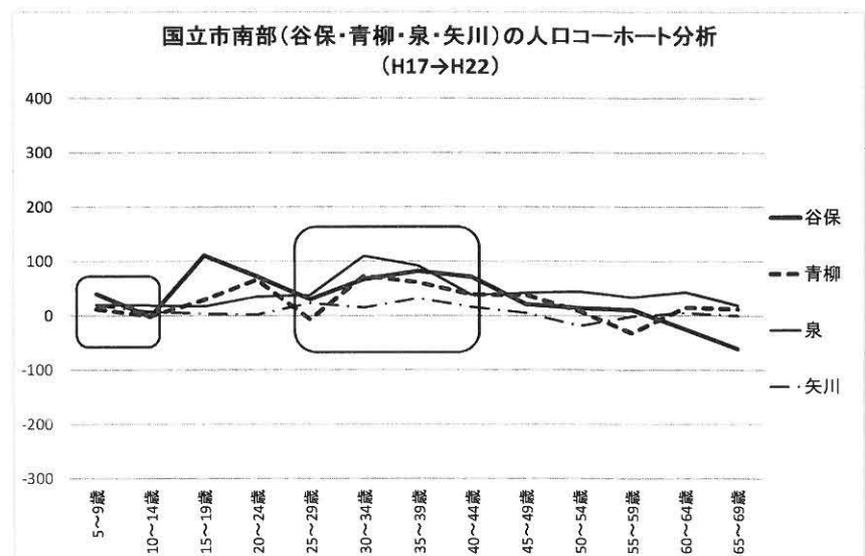
南武線以北でみると、東地区以外でも、西地区で5~14才世代が増加し、中地区で子育て世代が増加している。その他は増加していない。

南武線以南では、総じて子育て世代の増加傾向はあるが、5~14才世代はさほど増加していない。

図表 2-3 人口コーホート分析 (国立市北部(南武線以北))



図表 2-4 人口コーホート分析 (国立市南部(南武線以南))



2-1-2 昼夜人口・流出入分析

次いで、国勢調査によって昼間人口を計算した。人口コーホート分析が常住人口を年齢別構成を分析する手法である一方、昼夜人口・流出入分析は、通勤通学の動向を把握するものである。

国立市の場合、昼間人口比率は97.5%とバランスがとれており人口流出入が少ない印象がある。しかしながら、実態としては、昼間就業者率が低い一方、昼間通学者比率が高いことから、昼間は、市内常住従業者が市外に流出する一方、市外常住通学者が市内に流入して、結果的に差引である昼間人口が定住人口とさほど変わらないという特殊な状況にあることが分かった。

図表 2-5 総数に対する昼間人口割合等

市区町村	昼間人口 (人)	夜間常住人口 (人)	昼夜間人口 比率(%)	全国順位	昼間就業者 (人)	昼間就業者 比率(%)	昼間通学者 (人)	昼間通学者 比率(%)
立川市	203,252	179,668	113.1%	87	104,136	51%	22,409	11%
国立市	73,597	75,510	97.5%	835	24,908	34%	16,666	23%
府中市	246,380	255,506	96.4%	912	114,360	46%	26,127	11%
昭島市	100,273	112,297	89.3%	1,410	45,502	45%	10,538	11%
小平市	166,106	187,035	88.8%	1,439	57,467	35%	28,005	17%
日野市	158,452	180,052	88.0%	1,479	61,940	39%	21,131	13%
小金井市	102,683	118,852	86.4%	1,564	30,757	30%	22,383	22%
国分寺市	100,798	120,650	83.5%	1,685	35,498	35%	14,209	14%
稲城市	67,517	84,835	79.6%	1,818	22,883	34%	8,524	13%
東大和市	65,959	83,068	79.4%	1,821	25,946	39%	7,926	12%
狛江市	58,983	78,751	74.9%	1,885	19,754	33%	5,299	9%

出典：統計局「平成22年国勢調査」＜従業地・通学地による人口、常住地による人口＞（平成24.6.26策定）

東京都「東京都昼間人口の予測」（平成22年3月公表）

この点を具体的に把握するために、通勤通学人口分析を行った。

図表2-6、2-7及び2-8より、近隣の他都市同様通勤流出が多いこと、通勤先は大企業の多い立川、府中、八王子などの近傍都市が中心であること、次いで千代田、新宿などの都心が多いことが明らかになった。また、流入については、学園都市という特徴から通学流入が多い。流入元としては、隣接の立川、国分寺の他、南武線経由の神奈川県、武蔵野線経由の埼玉県など広域からの流入傾向がみられる。

図表 2-6 流出・流入人口合計(他市比較)

市区町村	流出(総数)	流出(通勤)	流出(通学)	流入(総数)	流入(通勤)	流入(通学)	流出:流入比率
国立市	25,790	22,506	3,284	25,076	15,124	9,952	103%
立川市	54,084	45,635	8,449	76,514	68,167	8,347	71%
昭島市	35,340	30,371	4,933	27,234	25,214	2,020	130%
小金井市	43,169	36,764	6,405	28,138	15,560	12,578	153%
小平市	60,345	51,136	9,209	38,674	28,521	10,153	156%
日野市	61,080	52,082	8,998	39,666	32,572	7,094	154%
国分寺市	44,802	36,935	7,867	26,657	20,379	6,278	168%
狛江市	29,138	25,245	3,893	9,393	8,595	798	310%
東大和市	25,885	22,520	3,365	13,932	12,206	1,726	186%
稲城市	30,712	27,181	3,531	13,395	11,494	1,901	229%
府中市	74,784	64,410	10,374	67,607	60,946	6,661	111%

図表 2-7 流入人口他都市比較(上位 9 地域)

県・区市町村	流入(総数)	流入全体に占める割合(%)	流入(通勤)	流入(通学)
立川市	2,684	11%	1,773	911
国分寺市	2,157	9%	1,477	680
神奈川県	2,137	9%	1,076	1,061
埼玉県	2,026	8%	1,095	931
府中市	1,996	8%	1,526	440
八王子市	1,795	7%	1,159	636
小平市	1,105	4%	607	498
日野市	1,031	4%	763	268
昭島市	774	3%	626	148

図表 2-8 流出先他都市比較(上位 9 地域)

県・区市町村	流出(総数)	流出全体に占める割合(%)	流出(通勤)	流出(通学)
立川市	3,251	13%	2,970	281
府中市	2,206	9%	2,005	201
千代田区	1,699	7%	1,549	150
新宿区	1,599	6%	1,446	153
八王子市	1,476	6%	1,052	424
港区	1,273	5%	1,212	61
神奈川県	1,219	5%	1,012	207
国分寺市	959	4%	880	79
渋谷区	933	4%	855	78

出典：東京都「東京都昼間人口の予測」(平成 22 年 3 月公表)

以上を通じて、国立市は、「東京都西部を中心とする勤務地に通勤する層の居住地(ベッドタウン)」として評価されていることが明らかになった。

2-2 その他国立市の指標

人口以外の国立市に関するデータを整理・収集した。

2-2-1 国立市内の職業

国立市内での職業分析を他市との比較及び市内地域別比較の 2 項目で分析した結果、国立市では「卸売業、小売業」「教育、学習支援業」「医療、福祉」が上位にランクされた。小金井市に類似した形態であるが、「運輸業、郵便業」の割合が多い点が異なっている。

図表 2-9 職業別従業者人数(従業地による)上位 5 業種 他地域比較

市区町村	1位	2位	3位	4位	5位
国立市	卸売業、小売業	教育、学習支援業	医療、福祉	宿泊業、飲食サービス業	運輸業、郵便業
立川市	卸売業、小売業	サービス業	宿泊業、飲食サービス業	医療、福祉	生活関連サービス業
昭島市	製造業	卸売業、小売業	医療、福祉	運輸業、郵便業	宿泊業、飲食サービス業
小金井市	卸売業、小売業	教育、学習支援業	医療、福祉	宿泊業、飲食サービス業	公務
小平市	製造業	卸売業、小売業	医療、福祉	教育、学習支援業	宿泊業、飲食サービス業
日野市	製造業	卸売業、小売業	医療、福祉	宿泊業、飲食サービス業	教育、学習支援業
国分寺市	卸売業、小売業	宿泊業、飲食サービス業	医療、福祉	教育、学習支援業	学術研究、専門技術サービス業
狛江市	卸売業、小売業	教育、学習支援業	医療、福祉	製造業	宿泊業、飲食サービス業
東大和市	卸売業、小売業	医療、福祉	宿泊業、飲食サービス業	建設業	製造業
稲城市	卸売業、小売業	医療、福祉	製造業	建設業	生活関連サービス業
府中市	卸売業、小売業	製造業	医療、福祉	宿泊業、飲食サービス業	情報通信業

出典：統計局「平成 22 年国勢調査」

<経営組織、産業、従業者規模別全事業所数及び男女別従業者数-市区町村、町丁・太字> (平成 24.6.26 策定)

図表 2-10 職業別従業者人数(従業地による)上位5業種 国立市内小地域比較

地区	町丁別	1位	2位	3位	4位	5位
北部	北全域	卸売業、小売業	医療、福祉	教育、学習支援業	学術研究、専門技術サービス業	宿泊業、飲食サービス業
	中全域	教育、学習支援業	卸売業、小売業	宿泊業、飲食サービス業	医療、福祉	不動産業、物品賃貸業
	西全域	医療、福祉	卸売業、小売業	教育、学習支援業	学術研究、専門技術サービス業	宿泊業、飲食サービス業
	東全域	卸売業、小売業	宿泊業、飲食サービス業	教育、学習支援業	情報通信業	医療、福祉
	富士見台全域	卸売業、小売業	教育、学習支援業	医療、福祉	宿泊業、飲食サービス業	公務
南部	谷保	卸売業、小売業	医療、福祉	運輸業、郵便業	サービス業	建設業
	泉全域	運輸業、郵便業	卸売業、小売業	サービス業	製造業	生活関連サービス業
	青柳全域	運輸業、郵便業	卸売業、小売業	医療、福祉	宿泊業、飲食サービス業	金融業、保険業
	石田	建設業	医療、福祉	卸売業、小売業	不動産業、物品賃貸業	生活関連サービス業
	矢川3丁目	卸売業、小売業	建設業	運輸業、郵便業	不動産業、物品賃貸業	-

出典：統計局「平成22年国勢調査」

<経営組織、産業、従業者規模別全事業所数及び男女別従業者数-市区町村、町丁・太字> (平成24.6.26策定)

地域別には、「教育、学習支援業」が一橋大学周辺など北部地域に多く、図表2-9でみた国立市への流入通勤者の典型的な職種と推測される。つまり、豊かな教育環境は国立市の魅力であることに加えて、北部地域では雇用機会にもつながっていることが明らかになった。

一方、国立市の特徴でもある「運輸業、郵便業」は泉地区をはじめとする南部地域に集中しており、地域別に大きな相違があることが明らかになった。具体的には倉庫業が多いことが推測される。

2-2-2 不動産業者へのインタビュー

以上の定量的分析で得られた仮説を検証するために、地元で活動している不動産仲介業者に対するインタビューを行った。不動産仲介業者は、実際に、国立市を客観的に評価している住民及び潜在的住民多数に対面し、その評価を把握していることから、仮説の妥当性を検証するには適切な対象である。また、インタビュー先としては、1) 全国展開している大手系列会社の店長、2) 同社のベテラン営業マン、3) 地元老舗の不動産仲介業者の3者に対して個人によるばらつきが生じないように配慮した。その結果、以下の通り、3者からはほぼ同様の評価を得ることができた。これらの情報は、2-2-1までに得られた仮説の正しさを裏付けるものと考えられる。

○国立市転入者の典型

- 高い教育水準、豊かな居住環境を志向する中高所得者層。
- 小学校低学年以下の子どもを含むファミリー層が中心で、国立市内（桐朋学園、国立学園小）や早稲田などの私立校を受験する家庭が多い。公立小・中、国立高校などレベルの高い学校が市内にあるので、仮に、私立校に不合格だった場合でもレベルの高い公立学校に通えると評価している。
- 転入層は様々だが、23区、横浜など。大学卒業の30代～40代が中心で、医者も多い。
- 店舗への問い合わせ数は、国分寺や小金井の1.5倍くらいと多い。
- 豊かな住環境は、大学、道路、歩道、ほか一部の個人邸宅の美しさを評価している。
- 小中学校を中心に老朽化した公共施設の質や量についての不満は聞かれない。

○国立市からの転出

- 大学卒業後すみ続けていた若年層が、30歳前後に転出するパターンが多い。
- 子育てを終えた世代の転出も多い。

○国立市民の意識

- 国立市＝「教育水準（学園都市）、居住環境（文教地区）」から形成される、教育熱心なファミリー向けの「ブランド」。
- 自分の街は自分たちのコミュニティで守り、維持しようとする自治意識がある。例えば、マンションのオートロック導入が遅かった都市である。街全体もきれいである。

○一橋大学関係

- 市民にとって気軽に立ち寄れる場所。また、セントラルパークのような象徴的な公園のような存在。
- 同大学の卒業生も、40代～50代になって子育てが一段落すれば、国立市に戻ってきたい意向はある。

○南武線以南の住宅

- 大地主が所有する土地が多く、時々相続等で用地が売りに出され、スプロール的にミニプロ開発が行われている。
- 取得層は子供のいない若い夫婦が多く、最初から南武線以南の地域を明示的に希望していた訳ではなく、2000万台という予算の関係上選択したというのが実情。ただし、成約率は高くない。成約した例では川崎への通勤者が多い。

○その他

- 箱根土地株式会社の開発エリアでは、公衆トイレが少ない。

2-2-3 住民の評価

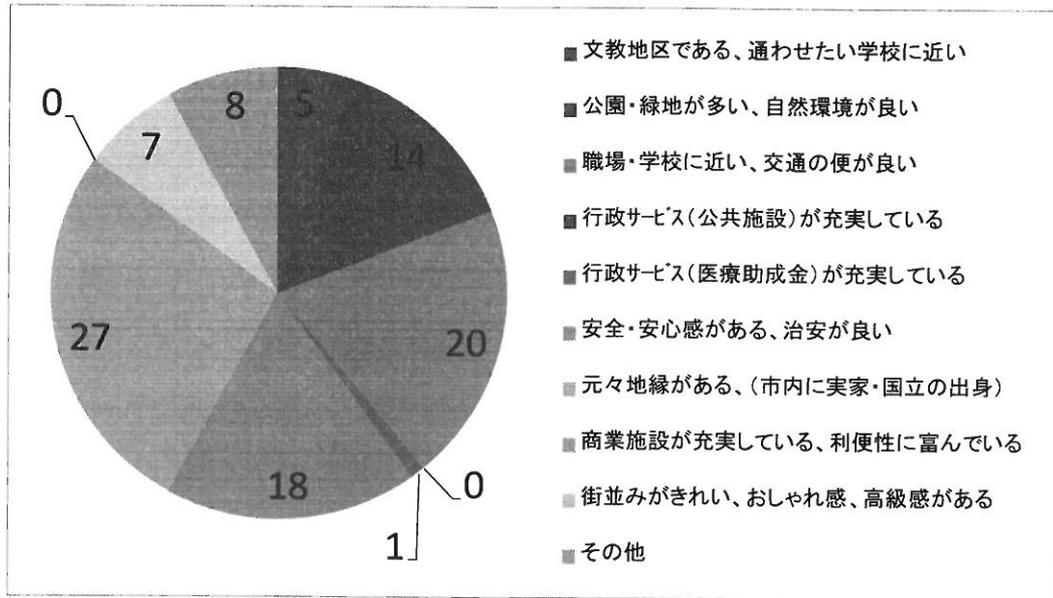
最後に、本節ではこれまでの分析で得られた結論を確認するために、住民へのインタビューを行った。

方法は、無作為による街頭・訪問インタビューである。有効回答数は100で、住居地区別では、北9、中13、東13、西6、富士見台22、青柳5、谷保16、矢川3、泉13、石田0である。回答者の性別数は男性41、女性59である。回答者の世代別数は20～40代が77、50代以上は23である。

設問は、(1)「国立市を選んだ理由」、(2)「国立市内で今住んでいる地区を選んだ理由」、(3)「国立ブランドへのこだわり」の3問とした。

(1) 「国立市を選んだ理由」

図表 2-11 国立市を選んだ理由（一番にあげた理由）

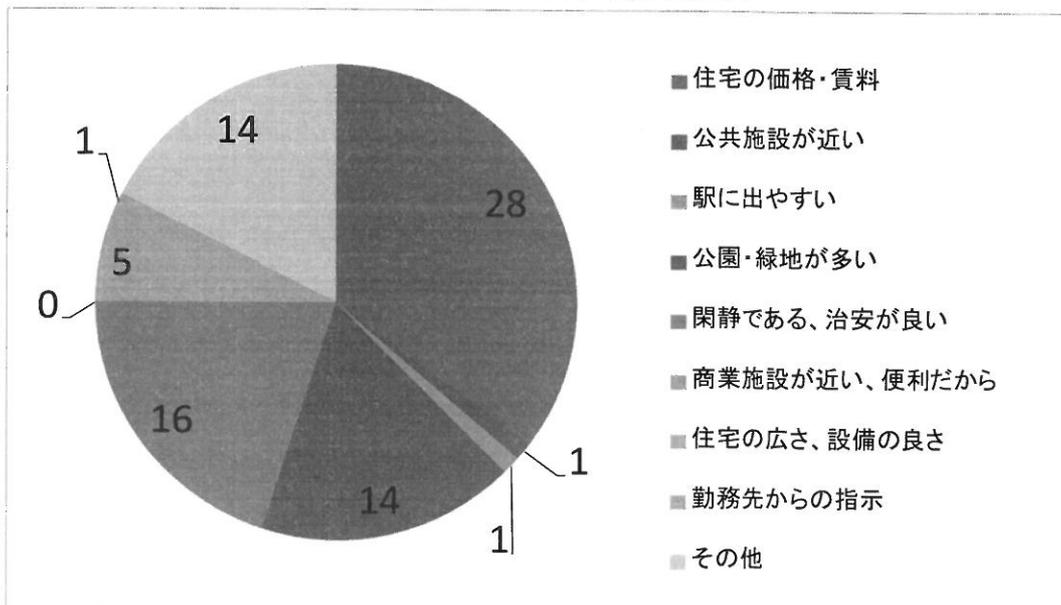


この設問では、公共施設への選好を評価するために、回答選択肢として、「文教地区である」、「交通の便がよい」、「安全・安心感がある」と並んで、「行政サービス（公共施設）が充実している」を入れている。

回答としては、「地縁がある」「職場・学校に近い、交通の便が良い」「安全・安心感が有る、治安が良い」、「公園・緑地が多い、自然環境が良い」等が多くあげられた。一方、「行政サービス（公共施設）が充実している」を第1にあげた回答者はおらず、第3の理由としてあげた回答者2名に留まっている。このことは、公共施設の評価が重要な選択理由とされていないことを意味している。

(2) 「国立市内で今住んでいる地区を選んだ理由」

図表 2-12 今住んでいる地区を選んだ理由

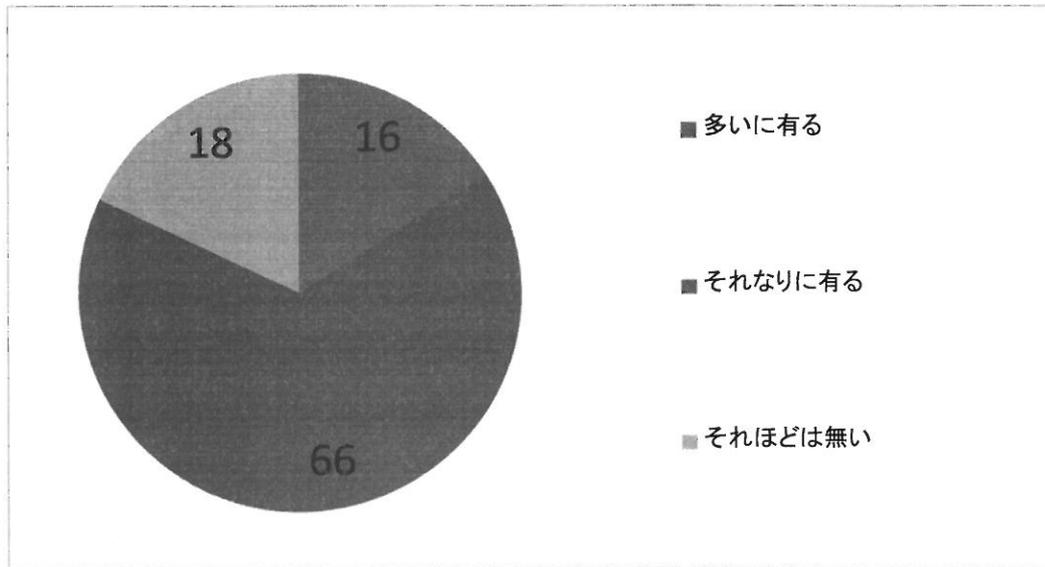


この設問では、公共施設への選好を評価するために、回答選択肢として、「住宅価格・賃料」、「駅に出やすい」等の中に、「公共施設が近い」を入れている。

得られた回答は、「住宅の価格・賃料」とともに「公園緑地が多い」、「閑静・治安が良い」等の声が多く挙げられた。「公共施設が近い」を第1にあげた回答者は1名のみであった。

(3) 「国立ブランドへのこだわり」

図表 2-13 国立ブランドへのこだわりについて



この設問では、「大いにある」、「それなりにある」、「それほどはない」の三つの選択肢を提示した。

「大いにある」、「それなりにある」を合計すると全体の8割を超えている。問1、2で多かった「安全・安心感が有る、治安が良い」「公園・緑地が多い自然環境が良い」がブランドの根拠ではないかと考えられる。

また、少数意見であるが、「それほどない」という意見も2割あったことも注意しておく必要がある。

2-2-4 指標によるプラス面の評価

本節では、前節で得られた国立市のブランドの裏付けとなるデータを追記した。

図表 2-14、2-15 によると、国立市は近隣他都市と比較して経済的に余裕のある層が多く居住しており、犯罪発生件数も少ないことが把握できた。

図表 2-14 年間刑法犯件数

市区町村	全刑法犯件数
国立市	417
立川市	1,383
昭島市	660
小金井市	555
小平市	891
日野市	667
国分寺市	569
狛江市	275
東大和市	498
稲城市	272
府中市	1,194

図表 2-15 課税対象所得額

市区町村	一人当たりの課税対象所得額(百万)	東京都市区町村順位
国立市	4.29	11
立川市	3.50	35
昭島市	3.28	46
小金井市	4.10	13
小平市	3.73	28
日野市	3.59	32
国分寺市	4.08	15
狛江市	3.67	30
東大和市	3.39	43
稲城市	3.82	24

出典：警視庁「犯罪情報マップ」(平成 24 年 6 月現在)

出典：統計局「統計で見る市区町村のすがた 2012」

次に、「公園・緑地が多い、自然環境が良い」という評価を裏付ける指標として緑地率について比較した。しかしながら、「公園・運動場」「農用地」「水面河川」「森林」「原野」の各項目で周辺 10 地域と比較するといずれも平均以下の水準であり、緑が多いとの一般的な印象とは異なる結果になっている。これは、大規模公園が少ないことで公園面積割合が低く計上されているものの、一橋大学キャンパスが事実上公園として認識されているためと考えられる。

しかしながら、同大学の面積(約 28ha)を公園としてカウントしても公園面積比率は他地域と同水準程度である。市北部の旧箱根土地株式会社開発エリアに存在する街路樹や邸宅街の緑の量が多く豊かに見えることが、緑の多さを印象づけているのではないかと推測される。

図表 2-16 緑地率

地域	合計	宅地	宅地割合	その他	その他割合	公園運動場	公園運動場割合	未利用地	未利用地割合	道路等	道路等割合	農用地	農用地割合	水面河川水路	水面河川水路割合	森林	森林割合	原野	原野割合
立川市	2,433.5	1,120.4	46.0%	273.3	11.2%	177.4	7.3%	119.4	4.9%	364.7	15.0%	291.7	12.0%	19.3	0.8%	41.8	1.7%	25.5	1.0%
府中市	2,930.1	1,569.6	53.6%	157.0	5.4%	270.8	9.2%	54.6	1.9%	489.2	16.7%	175.6	6.0%	45.4	1.5%	19.3	0.7%	148.6	5.1%
昭島市	1,714.5	817.6	47.7%	72.0	4.2%	163.9	9.6%	87.8	5.1%	244.8	14.3%	88.3	5.2%	54.4	3.2%	40.3	2.4%	145.4	8.5%
小金井市	1,132.3	685.1	60.5%	36.7	3.2%	97.6	8.6%	16.6	1.5%	180.7	16.0%	85.9	7.6%	12.7	1.1%	12.3	1.1%	4.7	0.4%
小平市	2,044.9	1,219.0	59.6%	85.4	4.2%	155.4	7.6%	17.2	0.8%	302.0	14.8%	220.0	10.8%	7.7	0.4%	35.9	1.8%	2.3	0.1%
日野市	2,741.2	1,207.1	44.0%	118.1	4.3%	130.2	4.7%	87.5	3.2%	432.1	15.8%	192.3	7.0%	85.9	3.1%	203.3	7.4%	284.7	10.4%
国分寺市	1,153.8	670.0	58.1%	55.7	4.8%	31.2	2.7%	11.6	1.0%	178.2	15.4%	170.8	14.8%	2.3	0.2%	30.0	2.6%	4.0	0.3%
国立市	815.8	488.2	59.8%	43.8	5.4%	22.8	2.8%	7.9	1.0%	148.4	18.2%	70.7	8.7%	8.9	1.1%	7.4	0.9%	17.7	2.2%
狛江市	642.8	362.5	56.4%	35.8	5.6%	25.3	3.9%	5.6	0.9%	104.6	16.3%	47.1	7.3%	18.8	2.9%	7.1	1.1%	36.0	5.6%
東大和市	1,352.3	541.1	40.0%	58.4	4.3%	91.3	6.8%	29.7	2.2%	189.7	14.0%	90.0	6.7%	150.6	11.1%	198.5	14.7%	3.0	0.2%
稲城市	1,796.1	495.3	27.6%	191.3	10.7%	284.6	15.8%	92.5	5.2%	231.8	12.9%	161.4	9.0%	27.3	1.5%	224.1	12.5%	87.8	4.9%

※ ■ ← 比較 11 市の内、土地利用割合が平均以上の項目 ※ 単位：ha 及び%

出典：東京都「平成 19 年土地利用面積(多摩市部全城市町別)」

教育については、「iタウンページ」(<http://itp.ne.jp/>)のキーワード検索で「学習塾」を検索した。その結果、国立市の「人口1万人当たりの学習塾数」は6.36室であり、近隣11市町村の平均である4.01室を大きく上回っている。国立市の教育の一つの特徴を示していると言えよう。ちなみに、立川市では4.73室、府中市では3.91室となっている。

また、関東エリア1都6県に住む20歳から59歳の男女を調査対象とした「2012年版 住みたい街ランキング 関東編」(http://suumo.jp/edit/sumi_machi/2012/kanto/ (株)リクルート住まいカンパニー)によると、国立市は、住みたい街(総合:第28位)、子育て環境の良い街(総合:第3位)、住んでよかった街(総合:第7位、20代独身女性:第3位、ファミリー男性:第3位)となっており、イメージの良さだけでなく、実際の居住者からも高く評価されている。

以上を通じて、国立市はきわめて安全な街で市民の所得も高く、大学、邸宅街を含めた緑豊かな住環境に恵まれた人気エリアであることが明らかになった。

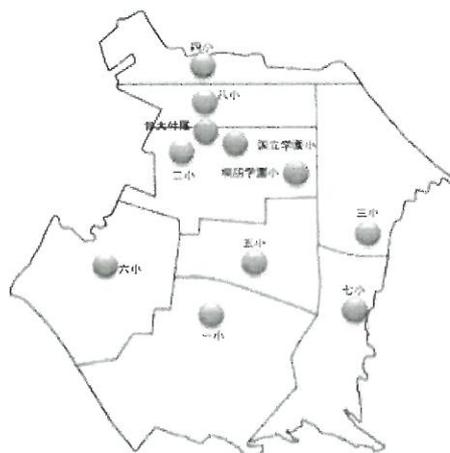
2-3 公共施設配置に関する分析

本節では、現状の公共施設の配置を評価した。

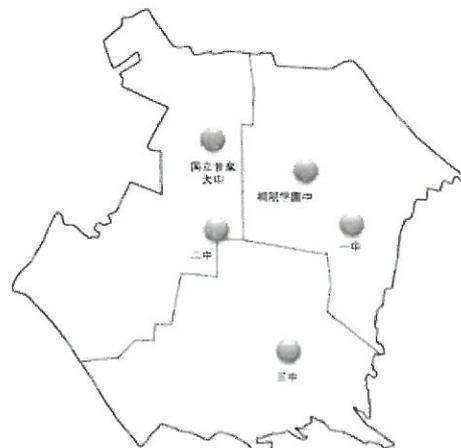
2-3-1 小中学校配置に関する分析

第1章でも示した通り、本研究にあたっては、聖域を設けることなくすべての施設について検討する必要がある。本節では、最も面積の広い学校施設について検討した。

図表 2-17 小学校配置図



図表 2-18 中学校配置図



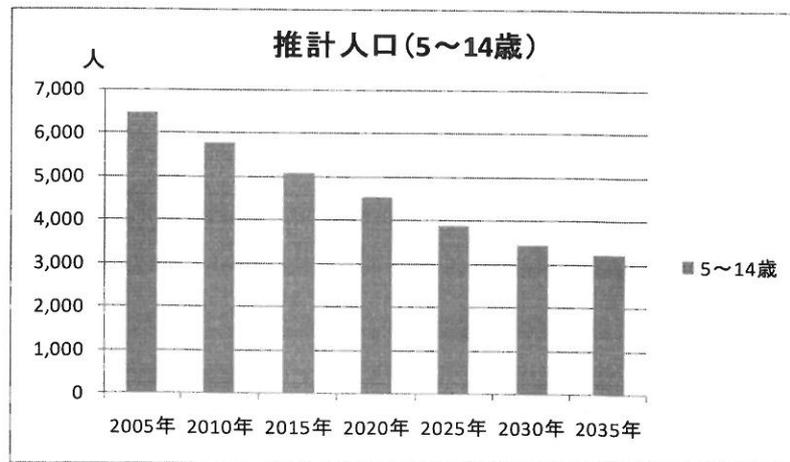
※地図の区分けは小中学校それぞれの学区

図表 2-19 によると、国立市は、全国と同様に長期的には小学生、中学生人口の大幅な減少が予想されており、老朽化した学校施設の何らかの見直しは不可欠である。

学校施設は財政的観点のみで論じるべきものでないことは言うまでもないが、現実に財政負担が必要であることも紛れもない事実である。学校施設は、最大の公共施設であり、将来の公共施

設負担を減らすには、新たな方向性を打ち出すべき立場にある。文部科学省の学校施設の在り方に関する調査研究協力者会議がとりまとめた「学校施設老朽化対策ビジョン（仮称）」（中間まとめ）（以下「老朽化対策ビジョン」という。）においても、長寿命化や施設の複合化を含むさまざまな手法を導入すべきであると提言されている。本研究でも、この方向性を参考にして、学校を中核として周辺公共施設を複合化していく方法を検討する（具体的には第3章参照）。

図表 2-19 国立市の 5～14 歳将来推計人口



出典：国立社会保障人口問題研究所 「日本の市町村別将来人口推計（平成20年12月推計）」

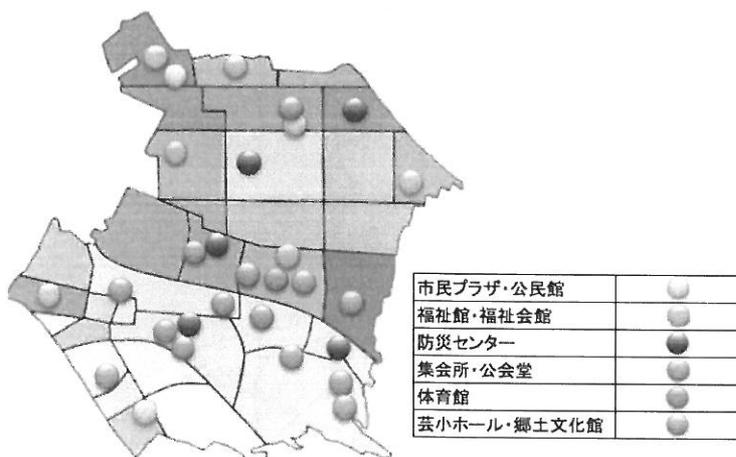
2-3-2 公共・公益施設の配置の分析

本節では、主に市民が利用する他の公共施設及び公共的機能を有する施設の評価を行った。

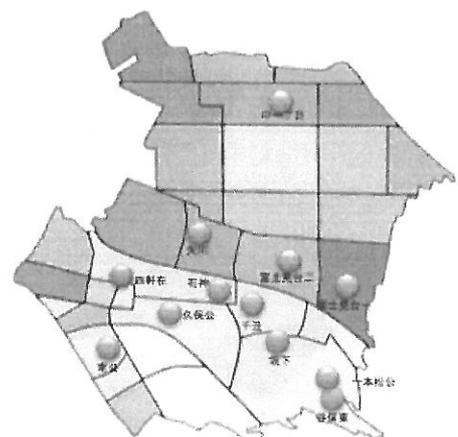
図表 2-20 に市民プラザ、福祉館、防災センター、集会所、公会堂といった市民向けの貸館機能を有する集会施設を配置したところ、名称は異なっても同様の貸館機能を持つ集会施設が至近距離に重複して立地している例が見られた。

また、集会所のみを抜き出すと、南部に配置が集中しているという特徴がある（図表 2-21）。

図表 2-20 集会施設配置図



図表 2-21 集会所配置図

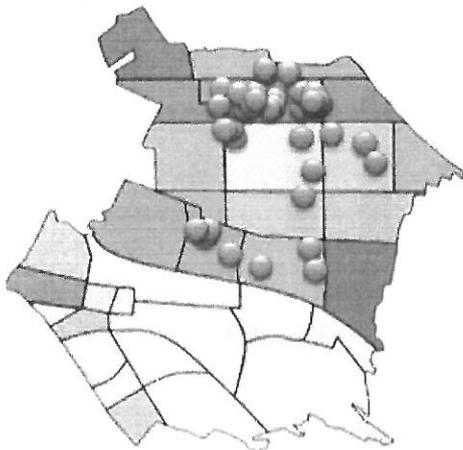


※区分けの色は人口密度を表す（色の濃い区域の人口密度が高い）

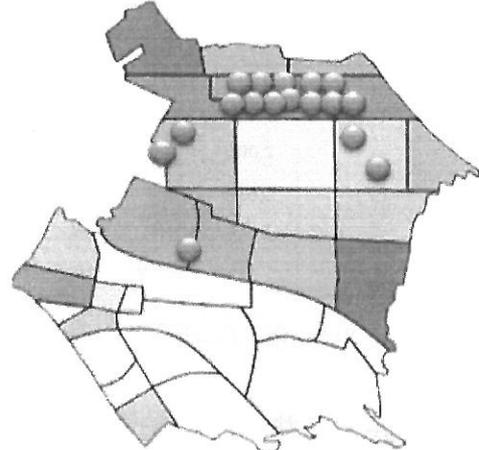
図表 2-22、2-23 では、国立市北部地域における民間の喫茶店やギャラリーの配置を検証した。前述の「i タウンページ」で「喫茶店」を検索すると、国立市の「人口 1 万人に対する喫茶店数」は 4.90 軒と近隣 11 市町村平均の 2.36 軒を大きく上回っている。ちなみに立川市では 3.73 軒、府中市では 3.84 軒である。さらに「ギャラリー」に関しては、国立市は人口 1 万人に対して 3.18 軒で、平均 0.86 軒を大幅に上回っている。ちなみに、国分寺市は 1.24 軒、府中においては 0.55 軒となっている。

前述のとおり、北部地域は南部地域と比較して集会施設が少ないが、「喫茶店」や「ギャラリー」が実質的に公共施設（集会施設）としての機能を果たしていると考えられる。

図表 2-22 喫茶店配置図



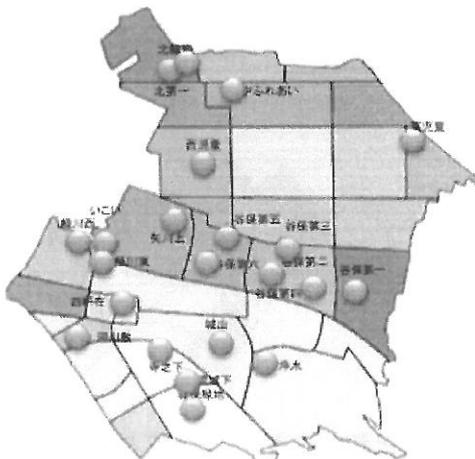
図表 2-23 ギャラリー配置図



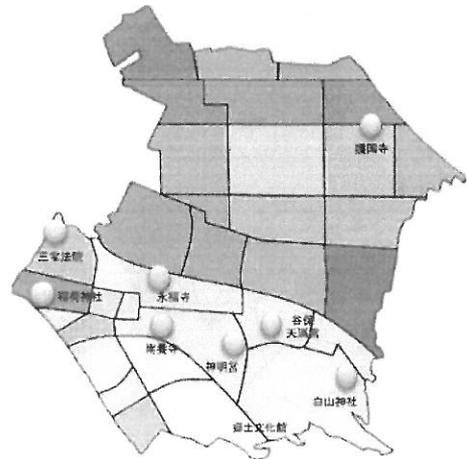
公園に関しては、図表 2-24 のとおり、主に南部に集中していて、北部には少ない。にもかかわらず、国立＝緑が多いという印象があるのは、一橋大学、大学通りの緑地帯及び近隣住宅街の緑の存在が大きいと言えるであろう。

神社寺院仏閣については、図表 2-25 より、南部の谷保天満宮等が地域の魅力を形成していると考えられる。ちなみに、地域住民へのヒアリングからは、市外から集客する大きなイベントとして、桜の開花する時期の国立駅前の桜並木通り、谷保天満宮のお祭が挙げられていた。

図表 2-24 公園配置図



図表 2-25 神社仏閣配置図



2-3-3 広域対応施設の配置の分析

本節では、国立市と周辺自治体の公共施設との関係に関して検証した。まず、学校施設について分析する。

一般論としては、市境付近に立地している学校施設は、市境を越えて学校に通う区域外通学（いわゆる“越境通学”）を相互に行うことで利便性が向上する可能性も考えられる。区域外通学は引越しや教育的配慮（いじめ等）といった個人的な理由により認められることが多いが、児童の通学の安全といったメリットも想定される。

人口減少が続き、仮に双方が市内の事情で統廃合を進めると両方とも廃校とせざるをえない場合でも、両自治体で連携して統合すれば、一つの学校として維持できる可能性が高まる。こうした選択肢も考慮に入れておくべきであろう。

国立市の学校施設では、図表 2-26 で見るとおり、国立第三小学校・国立第四小学校・国立第七小学校のように、市境に位置しているものがある。たとえば、国立第七小は市内の他の小学校からは離れているが、隣接する府中市の市立本宿小とは相対的には近く、両校での統廃合（＝広域化）の可能性も考えられる。

図表 2-26 国立市周辺の公共施設配置(小中学校)



◆市域を超えた学校設置について

単独の自治体が市域を超えて学校を設置する例は見られないが、主に過疎地域を中心に近隣の複数自治体で構成する一部事務組合（学校組合）が学校を設置し、複数自治体での広域通学が実現されている例はある。市町村のみならず県境を超える学校設置、学校組合立の小中一貫校の事例もある。

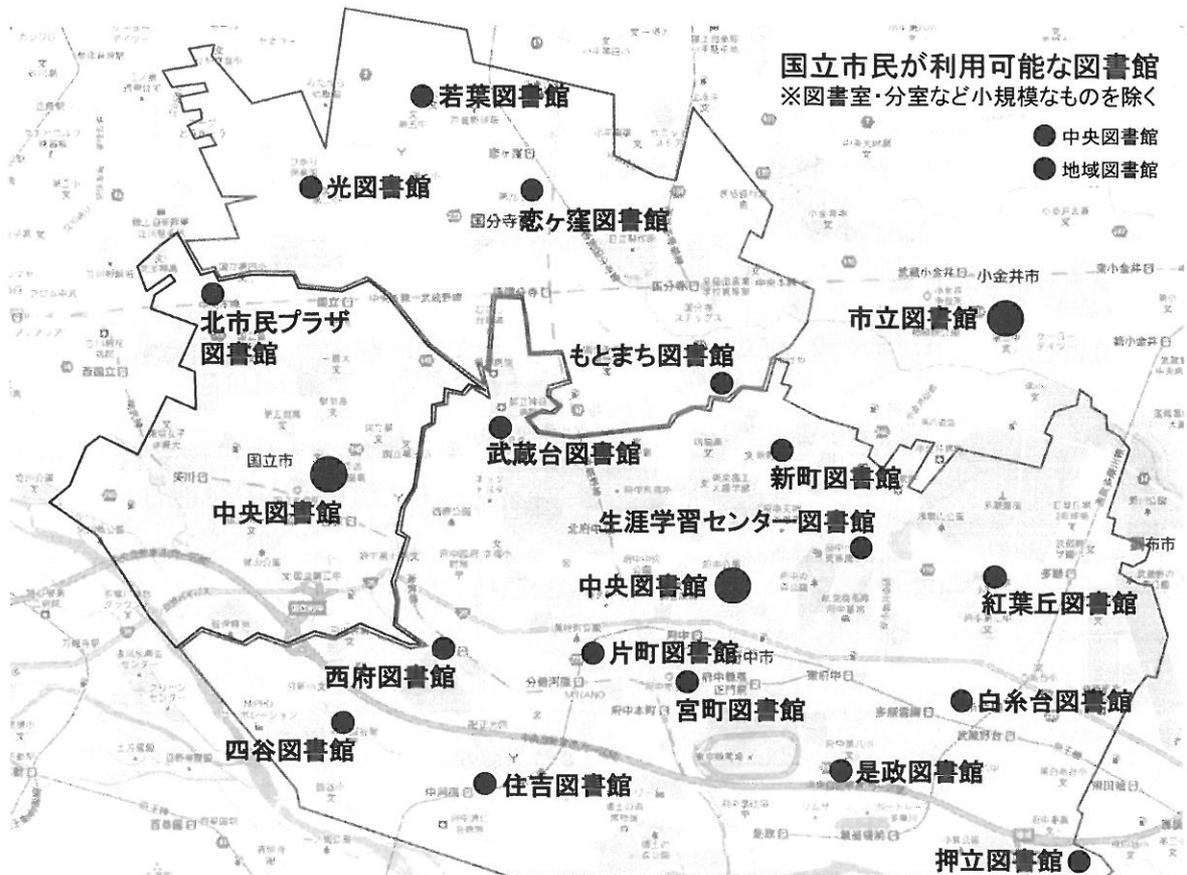
<学校組合立小学校・中学校>

- ・ 上田市・長和町組合立依田窪南部中学校（長野県）
- ・ 高知県宿毛市愛媛県南宇和郡愛南町篠山小中学校（高知県・愛媛県）
- ・ 益城町及び御船町小学校組合袴野小中学校（熊本県）

次に、図書館について分析する。

図書館については、国立市・府中市・国分寺市の3市で相互利用を行っているほか、小金井市の図書館は市内外問わず誰でも利用することができるため、国立市民は近隣ではこの3市の図書館を利用できることになっている。

図表 2-27 国立市周辺の公共施設配置（図書館）



平成 23 年度の国立市民による国分寺市立図書館及び府中市立図書館の利用状況及び両市民による国立市立図書館の利用状況は、図表 2-28 のとおりである。

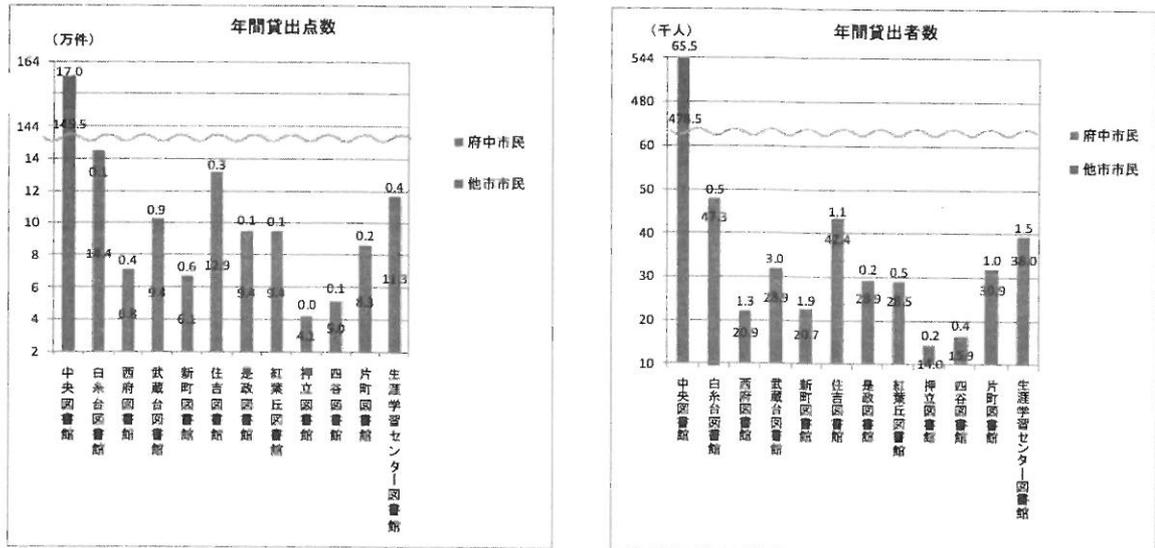
図表 2-28 国立市・国分寺市・府中市図書館相互利用状況

	国立市民		国分寺市民		府中市民	
	登録者	貸出冊数	登録者	貸出冊数	登録者	貸出冊数
国立市立図書館	—	—	410	24,094	139	4,770
国分寺市立図書館	124	4,507	—	—	—	—
府中市立図書館	360	13,444	—	—	—	—

出典：国立市「平成 23 年度 くにたちの図書館業務報告」
 国分寺市「平成 23 年度 国分寺市図書館年報」
 府中市「平成 23 年度 府中市立図書館事業概要」

また、府中市立図書館は、京王線沿線の 6 市（八王子市・調布市・町田市・日野市・多摩市・稲城市）と相互連携して積極的に広域利用を行っており、広域利用の先行事例として参考になる。ただし、現状では図表 2-29 のとおり、実際の他市在住利用者の割合は 10%に満たない状況であり、連携を更に進めるための工夫の余地はあると考えられる。なお、小金井市の図書館は市内外問わず誰でも利用できるが、市内外別の利用統計は得られていない。

図表 2-29 府中市立図書館広域利用状況



出典：府中市「府中市公共施設マネジメント白書」

運動施設および市民ホールについては、図表 2-30 に示すとおり、市境から約 600m の距離に立川市の市民ホール「アミュー立川」が立地している。また、国立駅から約 300m の距離に国分寺市の「ひかりプラザ」、東側の市境から 500~800m の距離には府中市の文化センターが立地している。さらに、国立市南部の市境から約 3km の距離には、府中市の府中の森芸術劇場や郷土の森総合体育館といった、より広域な利用を想定した大規模な複合施設が立地している。

運動施設・市民ホールについては、近隣他自治体を視野に入れれば十分な機能が提供されていると言える。

図表 2-30 国立市周辺の公共施設配置（ホール・運動施設）



次に、くにたち市民芸術小ホールの利用者について検証した。

図表 2-31 くになち市民芸術小ホール利用詳細

施設利用状況	施設名	利用日数(日)	利用率(%)	利用件数(件)	市内(件)	市外(件)	市外割合(%)	利用者数(人)
平成21年度 開館日数 335日	ホール	201	60.0%	208	146	62	29.8%	35,662
	スタジオ	232	69.3%	295	174	121	41.0%	10,579
	音楽練習室	295	88.1%	464	307	157	33.8%	10,558
	アトリエ	259	77.3%	386	336	50	13.0%	4,984
	ギャラリー	185	55.2%	185	175	10	5.4%	8,617
	エントランス	12	3.6%	13	13	0	0.0%	1,517
	計(平均)	197.3	58.9%	1,551	1,151	400	20.5%	71,917

出典：財団法人くにたち文化・スポーツ振興財団「平成 21 年度事業報告書」

図表 2-32 国立市周辺の公共スタジオ配置



全体として国立市外の利用者は 20.5%であるが、スタジオの市外利用者は 41%とかなり高い利用率となっており、特にスタジオは周辺自治体居住者のニーズをも満たす施設として認識されていることが分かる (図表 2-31)。これは、周辺自治体には公共のスタジオが少ないためと考えられる (図表 2-32)。

また、利用の面から見ると、くにたち市民芸術小ホールは市民 (アマチュア) の練習や発表など小規模な利用が中心であり、前述の府中の森芸術劇場は大規模なプロの公演が中心となる、というように、既にすみ分けがなされていることがうかがえる。くにたち市民芸術小ホールは、他市の利用者からも身近な練習・発表の場として認識されていると言える。

くにたち市民芸術小ホールは、社会教育委員会の「国立市における社会教育施設のあるべき姿とその配置及び優先順位についての答申」（昭和51年）に基づいて整備された。答申では、「日常的な生活の中にただよう芸術性をひとつの表現として……そうした表現・練習・発表鑑賞の場としての施設を具体化して、市民の多様な芸術活動の要求に応えるべきであろう」とし「性格としては、興行団体や外部団体に利用されることよりも、市民が日常生活の中で営んでいるさまざまな文化創造・表現の場として考えなければならない」としている。つまり、当初から市民文化の発展を目的として整備されたのである。

以上に見られるとおり、芸術には鑑賞と創作（参加）の二つの態様がある。くにたち市民芸術小ホール（336席）は市民が積極的に参加する創作活動の場としてふさわしい適度な規模となっている。一方で、芸術鑑賞の場としては、府中市他近隣自治体に存在する大ホールのほか、市内に立地する一橋大学の兼松講堂（1,056席）も大学の行事を除いては一般利用が可能であり、これらを上手に組み合わせて多様なニーズに対応することが可能と考えられる。

なお、一橋大学に関しては、附属図書館についても研究目的であれば一般利用が可能である。

以上より、現状でも一定の広域利用がなされていることがわかったが、広域連携や大学との連携をさらに促進することで、更新投資負担を削減することは可能と考えられる。

以上、第2章をまとめると、国立市の評価としては以下のように整理される。

- (1) 安全性、緑の豊かさなど居住・教育環境の高さに対する評価を背景とする魅力があること
- (2) 大学を含めた民間による緑や利便施設の存在なども魅力に含まれていること
- (3) 公共施設の多寡や公共サービスの充実が魅力の源泉となっていないこと
- (4) 公共施設における近隣自治体や大学との連携がある程度できており、さらに進める余地もあること

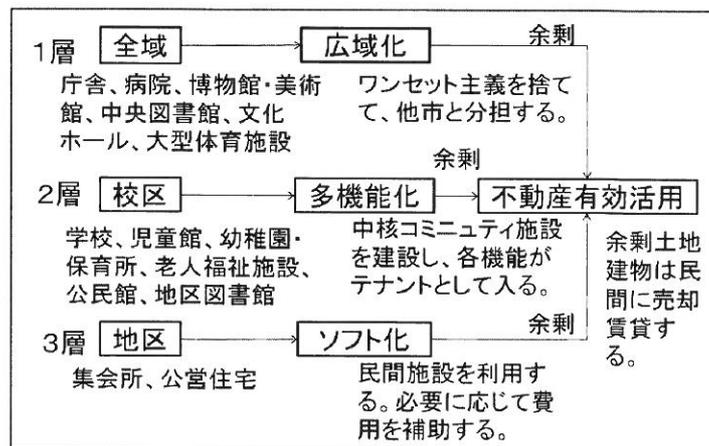
第3章 公共施設マネジメントのオプションの検討

本章では、第1章の基礎的な検討、第2章の社会面での検討を経て、具体的に予算不足を解決する方法を検討する。

3-1 公共施設マネジメントの基本的な考え方（3階層マネジメント）

まず、公共施設マネジメントにおける一般的な処方箋として想定される3階層マネジメントを解説する。この方法は、老朽施設が大量に存在する一方近年公共投資を圧縮してきたことから更新投資財源が大幅に不足していることに加えて、今後少なくとも中期的には人口が減少し地域のニーズも変化するであろうことを前提にして、その不足を解消するための一般的な処方箋として想定されたものである。

図表 3-1 3階層マネジメント概念図



3階層マネジメントは、公共施設を利用者の範囲の広い狭いによって3層に分割する。

第1層は、全域である。自治体全域に効果を及ぼし、通常一つしかないものである。市役所、中央図書館、文化ホール、大型体育館、博物館・美術館、病院などが該当する。

この層の処方箋のキーワードは広域化である。従来、この層の施設は一つの自治体の中ですべての種類の施設をそろえようとするいわゆるワンセット主義で考えられてきた。広域化ではこのワンセット主義を捨てる。隣町に立派な施設があれば、同じ施設を自分の町にも作ろうという発想ではなく、隣町の施設を一緒に使うという発想に切り替える。逆に、自分の町の施設が立派で新しければ一緒に使ってもらおうようにする。互いに分担金を出すことも合理的である。広域化によって施設の更新を止めることで、負担は大きく減ることになる。3つの自治体で広域施設を共用すれば3分の2削減することができる。

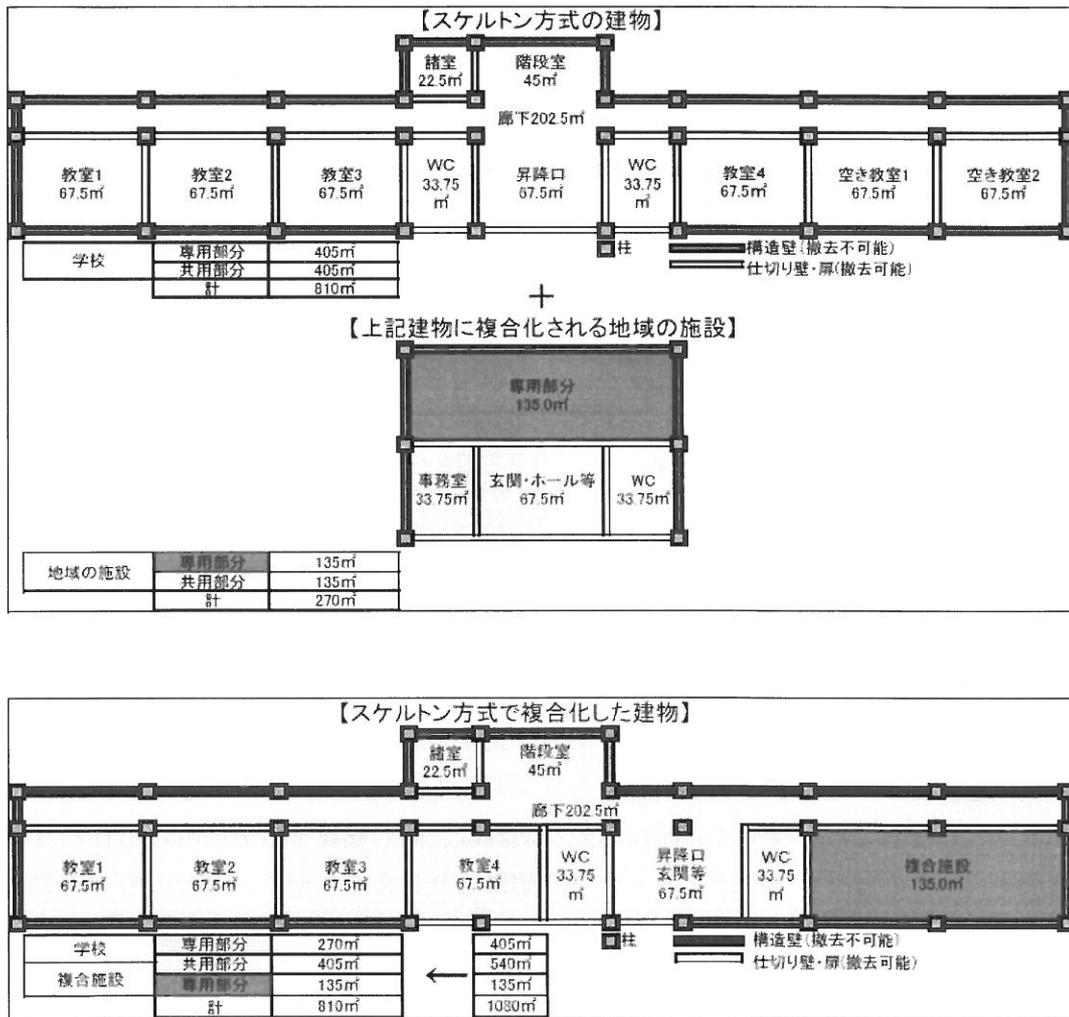
この方式は学校にも使える。市域の端に立地する学校施設の児童生徒数が減少している場合、それぞれの市がそれぞれの事情でのみ判断すると両方とも廃校にせざるを得ない場合でも、市域を超えて統合することで廃校を避けることができる可能性がある。

また、都道府県、国、民間の類似施設が市域内に存在する場合は、これらの施設の利用も重要である。利用者にとっては機能こそが重要であり、施設を誰が保有しているかは大きな問題ではないからである。

第2層は、校区である。おおむね小中学校区単位に存在する施設である小中学校、保育所、幼稚園、児童館、学童クラブ、老人福祉施設、公民館、地区図書館などである。

この層のキーワードは多機能化である。すべての施設を個々の目的毎に別々に建設すれば、土地はもとより、駐車場、玄関、玄関ホール、事務室、内部用会議室、応接室、階段、廊下、トイレを別々に持つ必要が生じる。これを一つの建物の中に取り込む。通常校区においてもっとも面積が大きく、もっとも古い施設が学校である。児童生徒数の減少に伴う学校数の見直しを別途行った上で、存続もしくは統合する学校を建て替える際に、多機能化する。単なる共用ではなく多機能に使えるように作り、学校も公民館も地区図書館もその中のテナントとして入る方式にする。

図表 3-2 神奈川県秦野市の多機能化モデル



出典：秦野市「秦野市公共施設の再配置計画」（平成 23.3 策定）

通常、建物の中で本来の機能に使える面積は6割程度であるため、個別建設方式では残りの4割の共用部分を負担しなければならない。だが、多機能化された施設においてそれぞれの施設の本来機能、例えば、図書館の書架や閲覧室、公民館の会議室、学校の教室などはそのまま維持し共用部分を減らすとすると、大幅に負担を圧縮することができる。

建築技術としては予め用途を固定しないスケルトン・インフィル方式を採用する。地域のニーズを将来にわたって固定することは困難である。予め用途を固定すると、将来地域の人口構成等が変化すると余剰施設のかたわら不足を抱えることになる。多機能化は現時点で用途を固定せず臨機応変に対応できる利点がある。

神奈川県秦野市の試算では、学校と公民館の一体化の場合、2割程度の削減が可能と試算している。東洋大学理工学部建築学科藤村研究室が行った共用化モデル計算でも、2～3割の削減が可能とされている。それぞれの施設が個別に持っている会議室を民間同様に共用会議室に切り替えればさらに削減率を高めることができる。

多機能化に関しては、文部科学省「老朽化対策ビジョン」でもはじめて提言されている。多機能化しなければ財源不足により廃止せざるを得ないような場合でも、機能を存続させることができる。

使用しているスペースに対するシャドウコスト（影の価格）を計算し、行政コスト計算に反映させることによって、不要なスペースを使わないよう動機づけることが可能である。また、多機能化の際は、学校としてではなく中核コミュニティ施設として位置づけることで、施設管理の全責任は市長部局が負い、個別施設の担当は施設ではなく機能を管理する形態にあらためることが望ましいであろう²。

第3層は、地区である。利用者の範囲が小さな施設であり、地区内にある集会所と公営住宅が該当する。

この層のキーワードはソフト化であり、自治体は一切資産を持たず、民間の同種施設を借りる形式に変更する。集会所は会議が行えるような場所であればどのような施設でも構わない。学習塾、碁会所、食堂・レストラン、居酒屋などの空き時間を借りてなにがしの料金を支払うようにする。上記の中核コミュニティ施設に統合することも合理的である。公営住宅は、民間のアパート、マンションの空室を借りて家賃補助する。民間不動産賃貸業者は、広告費、営業経費、貸し倒れリスクを含んだ家賃を設定している。空き室を行政が数十棟単位でバルク借りする方式であれば、これらの経費が不要になるので大幅に安い家賃を設定できるはずである。3階層マネジメントを実施すると、土地や建物に余剰が生じる。余剰不動産は、民間に売却もしくは賃貸することでさらに収入を得ることができる。

以上の通り、3階層マネジメントの利点は機能を落とさずに施設の負担を大幅に引き下げることができることである。隣町まで行く、民間施設を借りるなどの多少不便にはなるかもしれない。しかし、機能は落ちていない。自分にとって便利な場所に便利な施設があるのが良いことは確かであるが、それにこだわることによって財政的に維持できなくなり、機能すら維持できなくなることに比べると、はるかに望ましいと言えよう。

² 現時点では学校施設を市長が管理することは制度上できないが、市長部局職員が教育委員会職員を兼務することは可能であり、また、特区により市長が管理している例も存在する（岩手県遠野市）。

以下、3階層マネジメントを国立市に適用する際のポイントを明示する。

- (1) 第1層に関しては、もともと該当する施設は少ないが、有効な施設も存在する。市民芸術小ホールと近隣自治体の大規模ホールの相互補完的な利用は好事例である。また、隣の市との距離が近い学校についても適用を検討する必要がある。
- (2) 第2層に関しては、十分に有効であり、国立市の公共施設マネジメントの中核に置くべきである。
- (3) 第3層に関しては、公営住宅を保有しない国立市では集会施設が当面の対象となるが、実質的に公民館機能を持っていることに鑑み、第2層に一体化して考えることにする。第2層の多機能化の対象は、集会施設のみならず、地区の図書室、介護施設、保育所等さらなる発展性があり得る。

3-2 公共施設マネジメントの具体的なオプションの検討

3階層マネジメントを基本とする国立市における公共施設の具体的な改善策について検討した。

3-2-1 長寿命化の検討

(1) 長寿命化の必要性及び前提条件

国立市の公共施設については、1960年代半ばから施設建設が進み、70年代でほぼ終了、90年代以降はほとんど投資されていない。築30年以上となる公共施設は延べ床面積の8割近くに達しており、老朽化が非常に進んでいる状態となっている。その結果、今後50年間の更新投資財源不足率が48%なのに対し、今後10年で見た場合の不足率は76%と、当面の更新投資財源不足がより深刻な問題として顕在化する可能性がある。当面の更新投資財源不足への対応策として、更新時期を先送りし、市全体における更新投資負担を平準化することを目的とする長寿命化について検討した。

長寿命化はそれ自体に改修投資コストを必要とし、本来であれば、施設の延命効果に加えて維持補修費用の減少を加味したライフサイクルコスト(LCC)ベースでの検討が望ましい。今回は、国立市の公共施設の過半を占め、すべての施設が築30年超となっている学校施設(小中学校)を対象とする長寿命化効果について試算・評価した。

学校施設の法定耐用年数は鉄筋コンクリート造の場合は47年となっているが、この年数は減価償却のための年数であり、物理的な耐用年数は、コンクリート強度が確保される場合には、70～80年程度は可能と考えられる。なお、国立市の学校施設は平成22年度までにすべての校舎・体育館の耐震化が完了している。

長寿命化の前提条件は、文部科学省「老朽化対策ビジョン」における学校施設の長寿命化改修の前提条件を採用した。なお、対象施設の老朽化が既に進行しているため、長寿命化後の維持補修費用の減少効果は加味せず、更新年度の延長効果のみを見込むものとした。

◆長寿命化の前提条件

1. 長寿命化の対象施設
 - ・ 学校施設(小学校8校・中学校3校)
2. 改修時期及び更新時期
 - ・ 築50年(耐用年数)で長寿命化改修を実施し、築75年まで施設寿命を延長
3. 改修単価
 - ・ 長寿命化改修単価は、更新単価(鉄筋コンクリート造の場合、330千円/㎡)の6割

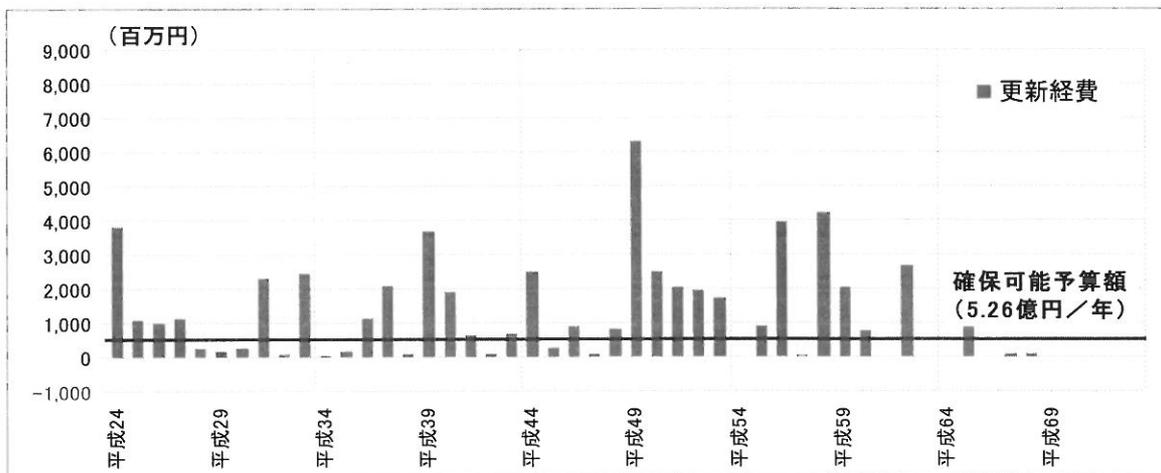
(2) 長寿命化の評価

学校施設の長寿命化改修を実施した場合における公共施設全体の更新投資財源不足解消効果について評価した。

図表 3-4 長寿命化改修を実施した場合の更新投資財源

単位：千円

算定期間	更新金額	更新金額／年	年間不足額	不足率
10年	12,685,848	1,268,585	742,504	59%
20年	23,252,076	1,162,604	636,523	55%
30年	42,353,993	1,411,800	885,719	63%
40年	56,929,571	1,423,239	897,158	63%
50年	58,832,304	1,176,646	650,565	55%



- ◆長寿命化改修を行った場合は、更新投資不足率が、当初10年間で73%→59%、当初20年間で67%→55%と、一定程度改善する。
- ◆ただし、50年間で見た年間更新投資不足額は38億円→65億円と大幅に増加、更新投資不足率についても、42%→55%と悪化する。

長寿命化の評価及び留意事項は以下のとおりとなる。

- ① 長寿命化は、当面の更新投資不足解消については一定の効果が得られる。しかし、国立市の学校施設のように1960～70年代の旧耐震基準の建築物を割安な投資で長期間持たせることには一般的には否定的。少なくとも技術的保証は得られず、行政にとってはかなりの安全リスクがつきまとう。
- ② しかし、長寿命化はそれ自体で改修コストがかかるため、更新投資平準化効果はあるものの、施設のライフサイクルコストは増加する。そもそも更新投資財源が不足している国立市での全面的な採用は、財源不足をさらに悪化させる懸念がある。しかし、長寿命化は次の更新投

資所要額を減らすためには必要不可欠。

- ③ コンクリート強度が不足する建物など構造体の健全性が確保されない施設については長寿命化改修は採用できず、また、長寿命化によって古い施設を延命させることで、近年の多様な学習内容・学習形態に応じた機能的な教室等の配置、省エネ、バリアフリー化といった教育環境の質的向上が遅れがちになるというデメリットにも留意が必要。
- ④ したがって長寿命化改修は、当面の更新投資の不足を補う方策としては一定の合理性があるものの、単独での対応は効果がなく、むしろ全体的な財源不足を悪化させる可能性も大きい。
- ⑤ 長寿命化は文字通り施設のライフサイクルを伸ばすことで施設の効用をより長く維持するための方策である。本研究の対象となる今後 50 年以内の更新以降に施設の維持保全を通じた長寿命化を図ることで、以降の更新投資をより効果的に圧縮することが望ましい。

3-2-2 PPP の検討

(1) PPP の必要性及び前提条件

更新投資財源の確保のためには、公共施設の企画、整備、維持管理及び運営のライフサイクルすべてにわたって効率性を高めることによって将来のための財源を生み出していくことが効果的と考えられる。民間の知恵やノウハウを活用することによって、公共サービスの質的向上やコストの削減が図られる施設については、PPP (Public Private Partnership : 官民連携³) を活用することが望ましい。

PPP 手法としては、PFI (Private Finance Initiative)、指定管理者制度、包括委託などすべての手法の中でもっとも VFM⁴ (Value For Money) の高いものを選択し、PPP の積極的な導入によって得られた VFM (財政上の余力) を将来の公共施設更新投資に充当していくと想定した。

³ 東洋大学 PPP 研究センターでは、狭義の PPP について「公共サービスの提供や地域経済の再生など何らかの政策目的を持つ事業が実施されるにあたって、官（地方自治体、国、公的機関等）と民（民間企業、NPO、市民等）が目的決定、施設建設・所有、事業運営、資金調達など何らかの役割を分担して行うこと。その際、(1)リスクとリターン設計、(2)契約によるガバナンスの2つの原則が用いられていること。」と定義している。

⁴ 「支払に対するサービスの価値」のことをいう。公共がサービスを直接提供するよりも、民間に委ねたほうが効率的な場合は「同一水準のサービスをより安く」又は「同一価格でより上質なサービスを」提供できることになり、この状態を「VFM がある」と表現する。VFM の最大化が PPP の目的の一つである。

◆PPP の前提条件
1. PPP の対象施設及び導入時期

- ・ 今後 50 年間で更新時期が到来するすべての公共施設を対象
- ・ 公共施設の更新時に PPP 手法により施設を更新し、更新時以降は PPP 手法での維持管理及び運営を行う。

2. PPP 導入による削減見込

- ・ 建設（施設更新）、維持管理費及び運営費（維持管理費及び運営費は、施設更新以降に PPP を導入）が 10%削減される方法を採用すると想定⁵
- ・ 更新時期が順次到来するため、50 年間のライフサイクルコストで見た場合、約 5%の削減効果が見込まれる。
- ・ 建設、維持管理及び運営費の削減額をすべて更新投資財源に充当すると想定

3. PPP 手法の種類

- ・ PFI、指定管理者、包括委託などすべての手法の中でもっとも VFM (Value For Money) の高いものを選択すると想定

(2) PPP の評価

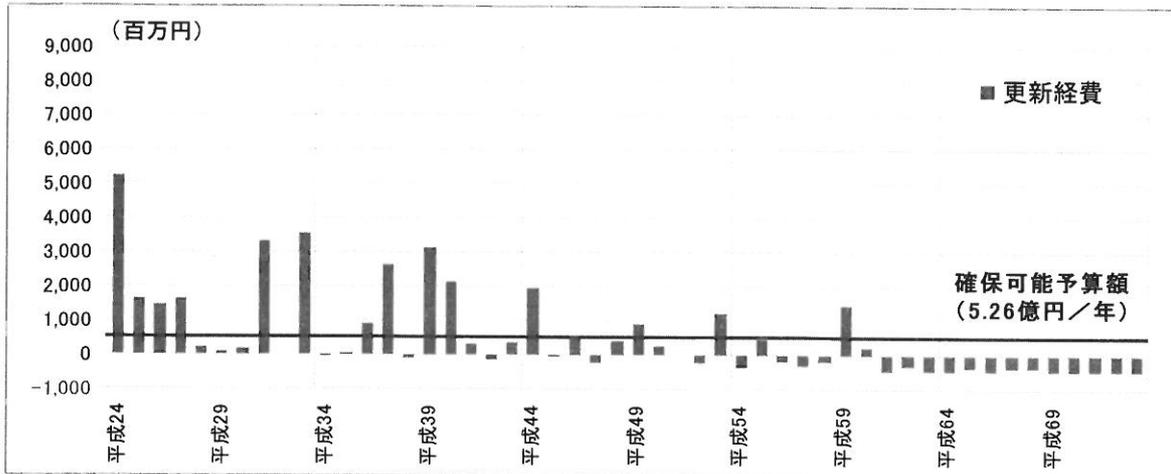
公共施設の整備（更新）、維持管理・運営に PPP を積極的に導入した場合における公共施設全体の更新投資財源不足解消効果について評価した。

図表 3-5 PPP を導入した場合の更新投資財源

単位：千円

算定期間	更新金額	更新金額／年	年間不足額	不足率
10年	17,359,704	1,735,970	1,209,890	70%
20年	26,629,287	1,331,464	805,384	60%
30年	31,405,815	1,046,861	520,780	50%
40年	31,341,413	783,535	257,455	33%
50年	26,965,328	539,307	13,226	2%

⁵ 特定非営利活動法人 日本 PFI・PPP 協会「PFI 年鑑 2012 年版」によると、平成 23 年度までに特定事業選定が行われた全国の PFI 事業 443 事業の VFM は、入札段階で平均 23.6%となっている。つまり、公共施設の更新がすべて PFI により実施された場合は平均で 2 割以上の削減効果が期待できると考えられる。ただし、すべての更新を PFI で実施できるわけではないので、本研究においては導入率を約 50%と想定して、PPP 全般による削減効果を 10%と設定した。



◆PPPの導入により、更新投資不足率が、50年間で42%→2%に改善する。

◆ただし、10年間、20年間の更新不足率はそれぞれ70%、60%と高いままであり、当面の更新投資不足については別の対策が必要となる。

・PPPの評価及び留意事項は以下のとおりとなる。

- ① 50年間のライフサイクルコストでの改善効果は高い。ただし、「全公共施設を更新のたびに建設・維持管理・運営費が10%削減される方法を採用する」というのはかなり強い前提。市の明確な意思を持った実行が達成には必要。
- ② ただし、PPPの導入だけでも更新投資不足の解消は不可能。特に、施設更新以降にコスト削減効果が発揮されるため、当初20年間の効果は限定的。

3-2-3 学校施設を核とした公共施設再編の検討

(1) 学校施設の更新に関する考え方

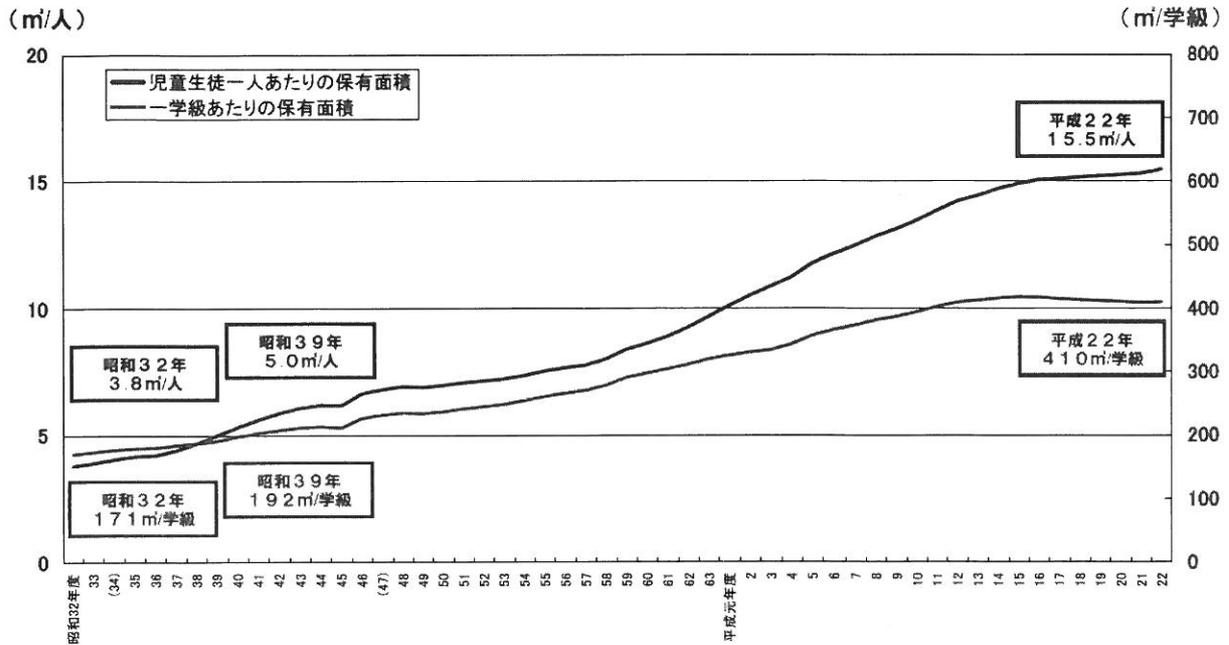
学校施設は、国立市の公共施設の過半を占め、すべての施設が築30年超となっている。また、学校施設は3階層マネジメントの第2層である校区の核となる施設であり、更新に際しては小中学校を地域の中核施設として活用していくことが望ましい。

つまり、学校施設のあり方の検討が国立市の公共施設マネジメント検討の中核となると考えられるため、更新時期が到来した学校施設については更新後の施設を地域の中核施設として位置づけ、活用していくという基本方針に基づく公共施設再編について検討した。

① 学校施設の更新規模の検討

本研究では、効率化を鑑みて、公共施設を更新する際には原則として現状維持または規模縮小することとしている。しかしながら、図表3-6より、国立市の学校施設が整備された1960～70年代と比較した場合、全国的に児童生徒一人当たりの施設保有面積は約3倍、一学級当たりの保有面積は約2倍程度に増加していることが分かる。

図表 3-6 児童生徒一人あたり・一学級あたりの保有面積の推移



出典：学校施設の在り方に関する調査研究協力者会議「学校施設老朽化対策ビジョン（仮称）（中間まとめ）」
（平成24年8月策定）

背景には、1960年代以降一貫して続いている教育システムや教室形態の変化を伴う学校施設の高機能化、多機能化の流れがある。第2章の社会分析の結果から判明した教育環境・レベルの高さが国立市の魅力として市民に高く評価されていることを考慮しても、学校施設更新の際には効率化に最大限配慮しつつ、現代の小中学校に求められている教育環境を確実に実現するための施設規模を確保すべきと考えられる。

このため、本研究における学校施設の更新規模については、更新時期における児童生徒数の減少状況を考慮した上で、文部科学省の国庫補助基準面積（学習指導要領に即した学校教育を実施する上で必要となる標準的な面積）を確保することを原則とした。

② 学校施設再編の検討及び前提条件

教育の質が保てる学校規模の確保との施設全体の規模圧縮を両立させることを目的として、施設規模が大きく、かつ、早めに更新期を迎える学校施設を核とした公共施設再編について検討した。その際には、更新時における学校数の適正化（小学校の統廃合及び小中一貫校化）について、現在の校区（8小学校・3中学校）を維持した場合との比較検討を行った。

また、更新された学校施設には、集会施設等の他の機能を吸収して市全体としての施設規模の圧縮を図った。

以上を整理した学校施設の再編シミュレーションの基本的な方針を以下のとおりとする。

○将来の人口減少を踏まえること

○適正な「学年あたり学級数」及び「学級あたり児童生徒数」を維持すること

○市の魅力のポイントである教育機能の向上のための小中一貫化を導入すること（これによる共用施設削減を織り込む）

○学校施設の多機能化により、公共施設の全体面積を削減すること

◆学校施設再編の前提条件

1. 対象施設

- ・学校施設（小学校 8 校・中学校 3 校）

2. 学校施設面積の設定（図表 3-7）

- ・現在の学区を維持する・しないに関わらず、原則として想定される学級数に応じた文部科学省の国庫補助基準面積を確保する。

- ・小中一貫校では小学校と中学校の一部施設の共用による施設面積圧縮が考えられる。しかし一方で、共用可能であっても必要面積がすべて減るわけではない施設が存在（例：職員室）、または、異学年交流スペース等の面積増加要因もあり得るため、小中それぞれの国庫補助基準面積を合算した上で、共用可能と考えられる教室の面積の 50%が削減されると想定する。

（図表 3-8）

- ・小中一貫校では、小学校・中学校ともに共用部の 20%が削減されると想定。

- ・第六小及び第七小は小学校統廃合及び小中一貫校化を実施しないが、市境に立地する第七小は、施設更新時に隣接する府中市の府中市立本宿小学校の児童を受け入れる広域化を行う。施設更新費及び維持・運営費は受入児童数に応じて府中市から負担金として徴収すると想定。

3. 児童生徒数及び学級数

- ・現在の学区を維持する・しないに関わらず、平成 29 年度時点での児童生徒数の推計をもとにすべての学校施設の更新規模を決定し、学級数は 35 人学級・各学年同クラス数を前提として設定。

- ・特別学級は現行の学級数がそのまま継続するものと想定。

4. 実施時期

- ・学校施設の再編は、各学校の更新時に合わせて実施することを想定。

図表 3-7 学校施設面積の想定

校名	現行面積で 単独更新	学区維持 (国庫補助基準)	統廃合 (国庫補助基準)
国立第一小学校	5,012㎡	7,319㎡	6,275㎡
国立第二小学校	5,571㎡	5,502㎡	9,769㎡
国立第三小学校	6,215㎡	7,319㎡	5,993㎡
国立第四小学校	5,458㎡	7,115㎡	二小に統合
国立第五小学校	5,539㎡	5,781㎡	4,661㎡
国立第六小学校	5,928㎡	7,115㎡	7,115㎡
国立第七小学校	6,014㎡	7,115㎡	4,099㎡
国立第八小学校	5,358㎡	5,781㎡	二小に統合
国立第一中学校	7,794㎡	7,513㎡	7,219㎡
国立第二中学校	7,230㎡	7,336㎡	7,050㎡
国立第三中学校	7,713㎡	7,336㎡	7,050㎡
計	67,832㎡	75,232㎡	59,231㎡

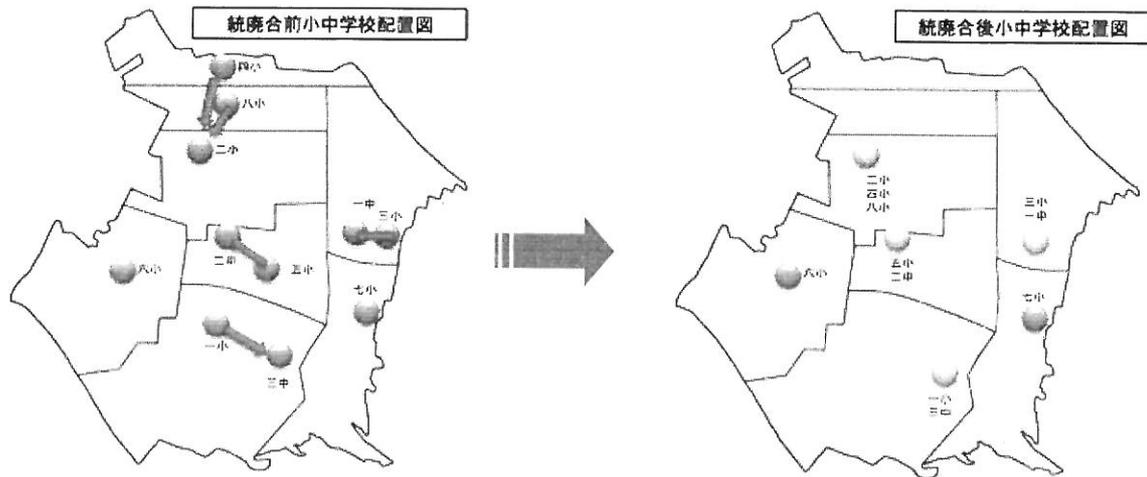
図表 3-8 小中一貫校で共用可能と考えられる施設

教室の種類	想定面積
理科室	64.50 ㎡
用務主事室	32.55 ㎡
保健室	64.50 ㎡
図工室	64.50 ㎡
家庭科室	64.50 ㎡
女子用更衣室	32.55 ㎡
男子用更衣室	32.55 ㎡
職員更衣室	32.55 ㎡
校長室	32.55 ㎡
職員室	97.05 ㎡
図書室	64.50 ㎡
印刷室	32.55 ㎡
音楽室	97.05 ㎡
コンピューター室	64.50 ㎡
コンピューター準備室	32.55 ㎡
視聴覚室	64.50 ㎡
体育館	国庫補助基準面積
計(体育館除く)	873.45 ㎡

◆ 共用可能施設の想定

- ・ 国立市の小中学校で実際に設置されている教室のうち、小中で共用可能と考えられる教室を抽出
- ・ 想定面積は、新設校の標準的な諸室面積を想定
- ・ 共用可能であっても必要面積がすべて減るわけではない施設が存在（例：職員室）、または、異学年交流スペースによる面積増加要因等を考慮して、共用可能な施設の総面積の50%が削減されると想定

図表 3-9 学校施設再編案


<統廃合・小中一貫化・広域化の内容>

- ◆ 一小、三小を三小敷地に統廃合、小中一貫校化
- ◆ 三小、一中を一中敷地に統廃合、小中一貫校化
- ◆ 七小は隣接する府中市立本宿小児童を受入（広域化）

※学校施設更新時に合わせて実施することを想定

- ◆ 二小、四小、八小を二小敷地に統廃合
- ◆ 五小、二小を二小敷地に統廃合、小中一貫校化

図表 3-10 学校施設再編による児童生徒数・学級数の想定

■三小・一中 小中一貫化案

三小	1年	2年	3年	4年	5年	6年	特別学級	計
将来推計児童数	85	67	63	98	67	88	4	472
1クラス当たり	35	35	35	35	35	35	4	35
学級数(H29)	3	3	3	3	3	3	1	19
学級数(H47)	2	2	2	2	2	2	1	13

一中	1年	2年	3年	特別学級	計
将来推計生徒数	134	146	159	13	452
1クラス当たり	35	35	35	13	35
学級数(H29)	5	5	5	1	16
学級数(H47)	3	3	3	1	10

小中合計
924
35
35
23

■五小・二中 小中一貫化案

五小	1年	2年	3年	4年	5年	6年	特別学級	計
将来推計児童数	55	57	69	64	66	70	5	386
1クラス当たり	35	35	35	35	35	35	5	35
学級数(H29)	2	2	2	2	2	2	1	13
学級数(H47)	2	2	2	2	2	2	1	13

二中	1年	2年	3年	計
将来推計生徒数	154	160	154	468
1クラス当たり	35	35	35	35
学級数(H29)	5	5	5	15
学級数(H47)	3	3	3	9

小中合計
854
35
28
22

■一小・三小 小中一貫化案

一小	1年	2年	3年	4年	5年	6年	特別学級	計
将来推計児童数	76	78	88	77	91	75	6	491
1クラス当たり	35	35	35	35	35	35	6	35
学級数(H29)	3	3	3	3	3	3	1	19
学級数(H47)	2	2	2	2	2	2	1	13

三小	1年	2年	3年	計
将来推計生徒数	112	106	141	359
1クラス当たり	35	35	35	35
学級数(H29)	5	5	5	15
学級数(H47)	2	2	3	7

小中合計
850
35
34
20

■二小・四小・八小 統廃合案

小学校	1年	2年	3年	4年	5年	6年	特別学級	計
二小	58	52	54	64	61	47	0	336
四小	58	75	57	63	56	42	0	351
八小	42	45	39	36	41	42	13	258
合計	158	172	150	163	158	131	13	945
1クラス当たり	35	35	35	35	35	35	13	35
学級数(H29)	5	5	5	5	5	5	1	31
学級数(H47)	5	5	5	5	5	3	1	29

■六小将来推計

六小	1年	2年	3年	4年	5年	6年	特別学級	計
将来推計児童数	74	74	65	79	73	61	0	426
1クラス当たり	35	35	35	35	35	35	0	35
学級数(H29)	3	3	3	3	3	3	0	18
学級数(H47)	2	2	2	2	2	2	0	12

■七小将来推計(※府中市立本宿小からの広域受入前提)

七小・本宿小	1年	2年	3年	4年	5年	6年	特別学級	計
七小	63	77	69	76	70	50	0	405
本宿小(府中)	115	125	138	150	136	118	0	782
合計	178	202	207	226	206	168	0	1,187
1クラス当たり	35	35	35	35	35	35	0	35
学級数(H29)	7	7	7	7	7	7	0	42
学級数(H47)	3	3	3	3	3	3	0	18

◆児童生徒数・学級数の想定

- ・平成 29 年時点での将来推計児童生徒数をもとに、35 人学級、各学年の学級数が同数となることを要件として更新する学校施設の学級数を決定
- ・平成 29 年と平成 47 時点での学級数との差が、最終的な空き教室数となる。

(2) 学校施設の多機能化の検討

学校施設の更新規模は平成 29 年度時点での推計児童生徒数をもとに設定しているが（図表 3-10）、図表 2-19（P22）にあるとおり、学校施設の更新時期以降も年少人口の減少は続くと考えられる。学校施設を地域の中核的な施設として位置づけるという基本方針を鑑みて、児童生徒数の減少に伴って生じる空き教室（図表 3-10 における平成 47 年度と平成 29 年度の学級数の差異・42 教室分。なお、学校区維持の場合でも 67 の空き教室が生じる。）に、地域において貸館機能を持つ小規模集会施設（福祉館、防災センター、集会所、公会堂）の機能を施設更新のたびに順次取り込むことを検討した。

◆学校施設の多機能化（集会施設機能の取り込み）の前提条件

1. 対象施設（図表 3-11）

- ・地域における貸館機能を持つ小規模集会施設（福祉館、防災センター、集会所、公会堂）

2. 実施時期・実施内容

- ・対象施設の更新時期到来時に、現地での建て替えを行わずに近隣の小中学校の空き教室を使用することで機能を維持すると想定する。
- ・学校施設へ入居した集会施設の維持管理費用については学校施設内で学校と集会施設が使用面積に応じて負担することとなり、施設面積が増加しない以上、市全体としては集会施設分がそのまま不要となると想定する。
- ・学校施設へ入居した集会施設の運営費用については、単独更新した場合と同額を計上する。

図表 3-11 多機能化対象となる小規模集会施設

施設名	更新年度	延べ床面積
くにたち立東福祉館	2022年	171㎡
	2037年	37㎡
西福祉館	2025年	313㎡
	2050年	23㎡
青柳福祉センター	2025年	607㎡
東福祉館	2028年	447㎡
北福祉館	2029年	343㎡
中平地域防災センター	2030年	159㎡
東地域防災センター	2032年	231㎡
	2034年	3㎡
	2053年	9㎡
下谷保地域防災センター	2034年	260㎡
富士見台地域防災センター	2036年	230㎡
中地域防災センター	2039年	253㎡
矢川集会所	2023年	114㎡
中一丁目集会所	2034年	52㎡
千丑集会所	2035年	134㎡
坂下集会所	2040年	155㎡
石神集会所	2040年	159㎡
谷保東集会所	2041年	196㎡
富士見台二丁目集会所	2046年	190㎡
一本松公会堂	2019年	134㎡
四軒在家福祉館	2023年	168㎡
久保公会堂	2024年	131㎡
	2037年	10㎡
計		4,529㎡

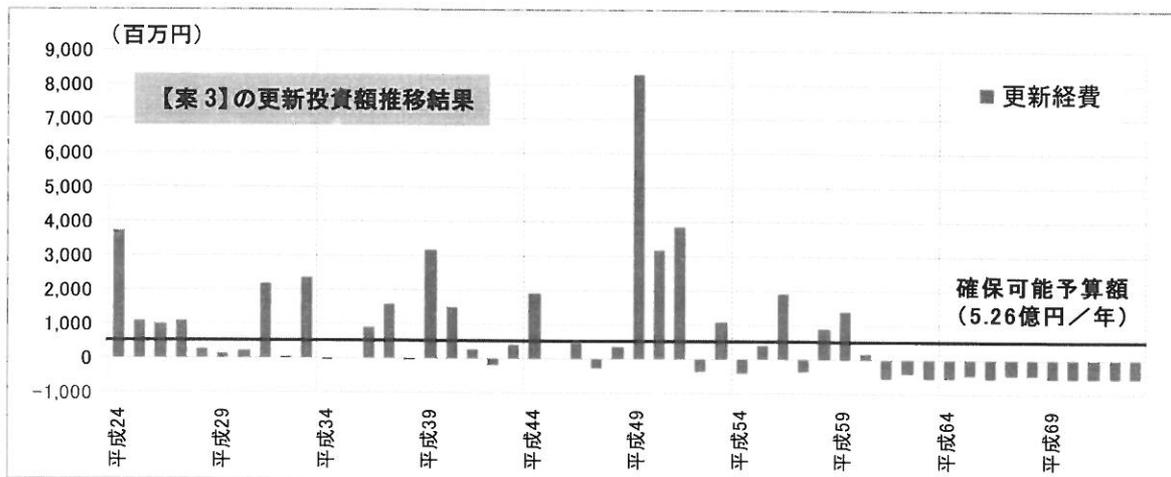
※平成 23 年に更新済みの南区公会堂を除く。

3-2-4 学校施設を核とした公共施設再編の評価

学校施設を核とした公共施設再編を実施した場合の公共施設全体の更新投資財源不足解消効果について評価した。

図表 3-12 学校施設を核とした公共施設再編の更新シミュレーション結果

案	長寿命化	PPP	小学校統廃合	小中一貫	広域利用	集会施設	算定期間	更新投資年間不足額(千円)	更新投資不足率
1	×	×	現行面積で更新	×	×	現行面積で更新	10年	1,454,600	76%
							50年	375,495	42%
2	○	○	学区維持(国庫補助基準面積)	×	×	学校施設へ取り込み	10年	689,570	57%
							50年	303,256	37%
3	○	○	統廃合あり	○	○	学校施設へ取り込み	10年	689,570	57%
							50年	186,089	26%
4	○	○	統廃合あり	○	×	学校施設へ取り込み	10年	689,570	57%
							50年	221,920	30%
5	×	○	統廃合あり	○	○	学校施設へ取り込み	10年	1,304,181	71%
							50年	-129,284	-33%



- ◆当初10年間の更新投資不足率は、長寿命化、PPPの導入を実施した【案2】及び【案3】において、76%→57%と改善が見られる。
- ◆学校施設の面積を国庫補助基準面積とした場合、現行施設よりも1校(1学級)あたりの更新面積が増大する。そのため、学校施設を再編し、集会施設を学校施設へ取り込む方策を導入した場合でも、長寿命化による当初10年の更新投資不足対応を行わない場合【案4】のみ、50年間のライフサイクルコストでの更新投資不足率がゼロを下回る。
- ◆長寿命化、PPP、学校施設再編、集会施設の学校施設への取り込みをすべて実施した場合【案3】、当初10年、50年でそれぞれ19ポイント、16ポイント程度不足率が改善するが、最終的な不足解消には足りない結果となる。
- ◆第七小の広域対応のみ行わない【案4】についても一定の改善効果は見られるが、第七小はもともと市内の小学校の中でもっとも小規模であり、単独更新した場合は将来的に児童数の自然減により単学級となる可能性がある。

- ① 児童生徒数の減少に応じて施設規模を見直した場合であっても、現行の学区を維持したままでの更新投資不足はほとんど変わらない。
- ② 当初 10 年、50 年それぞれの更新投資不足をすべて解消するのは難しいが、長寿命化、PPP、学校統廃合、小中一貫化、広域化、集会施設の学校施設への取り込みをすべて実施した場合はある程度の改善は見られる。
- ③ 長寿命化を実施しない場合は 50 年間の更新投資不足が解消する可能性があるが、当初 10 年間の更新投資不足への手当を別途講じる必要がある。

3-2-5 集会施設の地域移管の検討

(1) 集会施設の地域移管の前提条件

3階層マネジメントにおける第3層（ソフト化）の試みとして、前節において学校施設への取り込みを試みた地域における小規模集会施設の地域移管を検討した。

◆集会施設の地域移管の前提条件

1. 対象施設（図表 3-11）

- ・ 地域における貸館機能を持つ小規模集会施設（福祉館、防災センター、集会所、公会堂）

2. 実施時期・実施内容

- ・ 対象施設の更新時期到来時に、市が直接施設を更新せず、新施設の整備・維持管理運営を地域へ移管する。
- ・ 地域移管に際しては施設整備費及び維持管理・運営費の 50%を補助金として地域へ交付するものとし、補助金支出を更新投資の代わりに計上する。

(2) 集会施設の地域移管の評価

集会施設を地域移管した場合の公共施設全体の更新投資財源不足解消効果について評価した。なお、集会施設の地域移管と合わせて、前節において試算した学校施設再編を行った場合について感度分析を行った。

図表 3-13 集会施設を地域移管した場合の更新シミュレーション結果

案	長寿命化	PPP	小学校統廃合	小中一貫	広域利用	集会施設	算定期間	更新投資年間不足額(千円)	更新投資不足率
6	×	×	現行面積で更新	×	×	現行面積で更新	10年	1,454,600	76%
							50年	375,495	42%
7	○	○	学区維持 (国庫補助基準面積)	×	×	地域移管	10年	692,441	57%
							50年	329,281	38%
8	○	○	統廃合あり	○	○	地域移管	10年	692,441	57%
							50年	212,114	29%
9	○	○	統廃合あり	○	×	地域移管	10年	692,441	57%
							50年	247,945	32%
10	×	○	統廃合あり	○	○	地域移管	10年	1,307,052	74%
							50年	-103,259	-24%

◆集会施設の学校施設への取り込みを行った場合（図表 3-12）と、特に当初 10 年についてはほとんど変わらないが、50 年間のライフサイクルコストでの更新投資不足率は少し悪化する。

- ① 集会施設を地域移管した場合、学校施設への取り込みには少し劣るものの一定の効果は見られる。
- ② ただし、地域移管した場合でも補助金支出は残り続けるため、50 年目以降の更新投資費用圧縮効果は少しずつ悪化していくと考えられる。

3-2-6 統廃合施設跡地及び低・未利用地の有効活用（売却）の検討

(1) 統廃合施設跡地及び低・未利用地の有効活用（売却）の前提条件

3-2-3 から 3-2-5 で検証した学校施設の再編を実施した場合、現行の小学校敷地が一部不要になることが見込まれる。不要になった小学校敷地及び国立市内における既存の低・未利用地を民間へ売却した場合の歳入増加効果について検討した。

◆統廃合施設跡地及び低・未利用地の有効活用（売却）の前提条件

1. 対象地

- ・学校施設再編により将来的に不要になると見込まれる小学校敷地及び国立市内の既存の低・未利用地

2. 実施内容

- ・対象地を更地にした上で、特に売却条件を設けずに民間へ売却することを想定。
- ・対象地が行政財産である場合は、普通財産化した後に売却する。
- ・売却額について、実際の売却においては個別の資産評価及び売却条件の詳細によるが、本研究においては敷地路線価で売却すると設定。なお、小学校敷地については、簡易的な市場検証による価格と大きな乖離はないことを確認している。
- ・売却収入は、本来はその都度必要な更新投資に充当すべきだが、売却時期の想定が困難なことから、更新投資シミュレーションを使用せずに、想定売却収入の総額のみを示すこととする。

統廃合施設跡地及び低・未利用地の売却を実施した場合の想定売却収入について、図表 3-14 に整理した。

図表 3-14 統廃合施設跡地及び低・未利用地の想定売却収入

(単位:千円)

区分	施設名	住所地	敷地面積 (借地除く)	敷地路線価 (千円/㎡)	想定売却額 (面積×路線価)
低・未利用地	児童センター用地	谷保1706番地の1他	2,763.38㎡	130	359,239
低・未利用地	公共施設整備用地	東二丁目9番地の5他	1,055.40㎡	310	327,174
低・未利用地	富士見台4丁目自転車保管場跡地	富士見台四丁目38番地の2	661.15㎡	195	128,924
統廃合施設跡地	国立第一小学校(一部借地)	谷保6026番地	9,420.70㎡	145	1,366,002
統廃合施設跡地	国立第三小学校	東四丁目24番地の1	13,863.35㎡	250	3,465,838
統廃合施設跡地	国立第四小学校	北二丁目29番	12,276.13㎡	212	2,602,540
統廃合施設跡地	国立第五小学校	富士見台二丁目47番地の2	12,037.32㎡	245	2,949,143
統廃合施設跡地	国立第八小学校	中一丁目3番地の1	8,870.69㎡	265	2,350,733
				計	13,549,593

- ① 図表 3-12 (P43) より、学校施設再編を実施した場合の更新投資不足額は 50 年間で約 9,304 百万円となるため、既存の低・未利用地の売却が不調でも、統廃合施設跡地(小学校敷地)がすべて想定価格で売却できた場合は 50 年間の更新投資不足が解消する結果となる。
- ② 特に地価水準が高い地域でのまとまった用地売却は更新投資不足解消に効果があると言えるが、実際の売却額は売却時期、売却条件等によることに留意する。

3-3 公共施設マネジメントの具体的なオプションの検討結果

3-2 において 3 階層マネジメントを基本とする国立市における公共施設の具体的な改善策について検討した結果は、以下のとおり整理される。

- (1) 長寿命化は、前提条件次第では当面の財政投資の先送り・平準化に一定の効果があるが、50 年間の更新投資不足はより広がる。また、今後の施設更新の際には、計画的な予防保全改修を行って施設をできるだけ長く利活用していくことが望ましい。
- (2) PPP は、効率的・効果的な施設の整備・管理運営による公共サービスの維持とコスト削減のために大きな効果がある。聖域を設けずに積極的に導入を図ることが望ましいが、当面の更新負担の解消策を別途講じる必要がある。
- (3) 学校施設を核とした公共施設の再編について、現代の教育に求められる機能を維持しながら効率的な施設整備・運営を図るためには、小学校統廃合、小中一貫化及び広域化による学校施設全体面積の圧縮による改善効果が認められる。
- (4) 学校施設の再編と合わせて、空き教室への集会施設の取り込み(または地域移管)や PPP の導入を行うことで更新投資不足の解消可能性が見込まれるが、当初 10 年の高い財政負担の課題は残る。
- (5) (1) ~ (4) までの対策を講じた上で、低・未利用地、特に学校施設再編で生じた施設跡地を民間売却することによって、更新投資不足の解消が達成される可能性がある

第4章 今後の進め方への提言

第4章では、第3章で論じた対策を今後進めていく上でのポイントを整理する。

4-1 4つのポイント

第1に、組織体制の強化である。

公共施設マネジメントは単に費用をカットして財源を捻出すれば良いという問題ではない。市民に対する公共サービスとして何を提供し、そのためにどのような施設を使うか、優先順位をどのように付けていくのか、市民自ら行うことは何か、民間の知恵をどのように使うかなどを総合的に考えるシティ・マネジメント（自治体経営）そのものである。

そのためには、公共施設の再編整備を目的とする課を設置し専任で対応する体制とともに、トップのリーダーシップが必要である。専任担当課を設置しても、個別判断を各部署に委ねると、結果的にはマネジメントは困難になるので、同課には、方針や計画の策定、重要な個別施設の更新や統廃合に関して監視、事前協議や了解の権限付与が必要である。

第2に、方針および計画の策定である。

公共施設マネジメントを実行する際は、基本方針と実行計画の策定が必要である。これなくして、個別施設の統廃合を提案しても市民の理解は得られない。その際、分野に聖域を設けずすべてを検討の対象にするとともに、新規施設の建設を禁止する等の基本方針の策定が必要である。今ある施設の更新すらままならない状態で聖域の設定や新規建設を行えば、その分施設の更新に回せる財源が不足する。比較的市民の理解を得やすい方針である。新規禁止原則が確立すると緊張感が得られ方針を徹底できるであろう。実行計画では期間を定めた数値目標が有効である。数値目標を設定すると、何かを優先させるためには何かを劣後させなければならないという関係（トレードオフ）がより明確になるからである。

第3に、市民への説明、市民合意の形成及び市民の責任の明確化である。

市民には利用者と納税者の2面性がある。今までは、利用者の意見を聞いて市民の意見を聞いたと考えがちであった。しかし、利用者が自らが利用する施設を大事に思い、維持を強く主張するのは当然である。多くの市民は何らかの施設を利用しているので、利用者の声をすべて聞けば、対応策を決めることができなくなる。場当たりの対応は、「古い橋や学校を放置して、利用率の低いハコものを建てる」というアンバランスを生む。バランスを取るためには納税者の声を聞く必要がある。従来、公共施設統廃合を伴う施策に関しては市民の反対が当然視されていたが、最近実施されている無作為抽出のアンケート方式やワークショップ方式では納税者からバランスのある意見が提示されており、事情を十分に説明して広く意見を求めるようにすれば十分に効果を生むことが明らかになってきた。

また、本研究で示した対策がすべて実行されれば、新たな市民負担を生むことなく問題が解決される可能性があるが、不十分な点があれば、その分市民負担が必要となる。具体的な方法としては、1) 有料施設の受益者負担の100%化、2) 公共施設維持税などの法定外目的税の創設などである。市民の意見を聞く際には、こうした選択肢も例外でないことは忘れてはならないだろう。

第4は、民間の知恵を導入するためのPPPの推進である。

第3章の試算でもPPPの効果は非常に大きいことが分かった。PPPは、PFIや指定管理者など制度化された手法にかかわらず、近年多くの自治体で工夫が積み重ねられている。こうした成果を踏まえて、次節の通り具体的な5つの提案を行った。いずれも、「できるだけ機能を維持しつつ、負担を軽減する」方向に寄与するものである。

国立市は民間企業にとっての魅力が大きい。安全性、緑の豊かさなど居住、教育環境の高さから、高レベルの地域ブランドが形成され、その結果、所得が高く地域に誇りを持つ顧客が安定して存在するからである。こうした顧客に対して民間企業が健全なビジネスを行い適正な利潤を得ることができれば、それをもとに公共的なサービスを実施しやすくなるのである。これは他都市に見られない大きな特徴であると言えよう。

4-2 PPPの提案

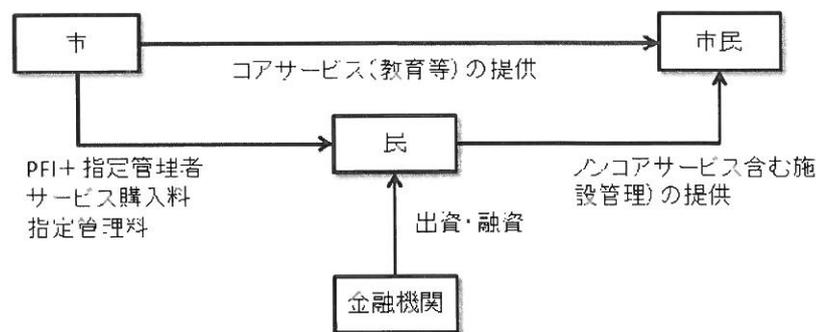
具体的な提案を以下に示す。

(1) 多機能施設的设计・施工・資金調達・所有・運営をPFI方式によって民間に委ねる方式

多機能施設は、従来の単機能施設とは異なる設計・施工・資金調達・所有・運営のノウハウが必要になり、PFI等の民間の知恵を發揮しやすい方式が適している。自治体（教育委員会ほかの機能担当部署）は煩瑣な契約やマネジメント業務から開放され、教育等のコアサービスに傾注することができる。資金調達を民間に委ねることで財政負担の平準化も期待できる。

図表 4-1 多機能施設的设计・施工・資金調達・所有・運営 PFI ストラクチャー

多機能施設の設置、立地、規模、役割分担等の決定

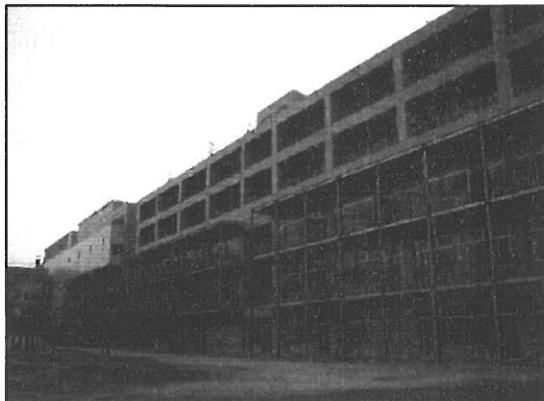


<参考事例>

●市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備 PFI 事業（千葉県市川市）

市立中学校の建替えに伴い、中学校だけでなく、給食室、公会堂、保育園、ケアハウス及びデイサービスセンターといった複数の公共施設等を1棟の建物に合築で整備した。ねらいは、各教室を有機的に結びつけ多岐にわたる学習活動や学習形態に対応すること、生涯学習施設として地域に開放すること、高齢者及び児童福祉施設を合築することであるが、これに加えて、複合化により多世代の「ふれあい・交流」を創造することにあつた。

図表 4-2 市川七中（日本 PFI・PPP 協会 HP）



敷地面積：約 23,526 m²（全体）
 構造・規模：鉄筋コンクリート造一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上 5 階 地下 1 階
 建築面積：7,676 m²（新築部分 4,610 m²）
 延床面積：23,706 m²（新築部分 14,94 m²）

●PFI 新庄（富山県富山市）

富山市の実施する PFI 事業である「新庄小学校分離新設校及び新設公民館等設計・建設・維持管理事業」を実施するために、落札者であるホクタテグループにより設立された特別目的会社（SPC）。新設される小学校等の整備・維持管理を行う事業者から資金を供給する金融機関まで、ほぼ地元で完結する「地域完結型」の PFI 事業でもある。

●荒川区立汐入東小学校（東京都荒川区／公共事業）

南千住再開発を機に急増した児童のために新設された。手法は公共事業であるが、いずれは児童数の減少が見込まれるため、区職員が PPP の意識を持ち、将来の負担とならないよう民間設計・建設会社と協力して各種の工夫を行っている。自前の校庭を持たない、建物内にこども園を併設する、プールは屋根付きとして地域でも利用可能とする（年中利用）、将来的には構造を変更せずに高齢者福祉施設等に用途転換可能な仕様（スケルトン方式）を採用する等である。

 図表 4-3 汐入東小学校（中央）
 （本センター提供）


●宮代町議会（埼玉県宮代町）

議場をコミュニティ施設内（進修館）に設置して、議会開会期間外は住民が集会やホール機能として使えるようにしている。それぞれを単独施設とすることに比べて大幅に効率化されるだけでなく、住民が議会を身近に感じるようになるという副次的効果が表れているとされる。海外では議場を専用施設とせず裁判所や行政用会議室としても併用することが一般的に行われている。自治体はできるだけ施設負担を軽くしてその分をサービス内容の充実や納税負担の軽減に向けるべきと言う考え方である（シティ・マネジメント）。

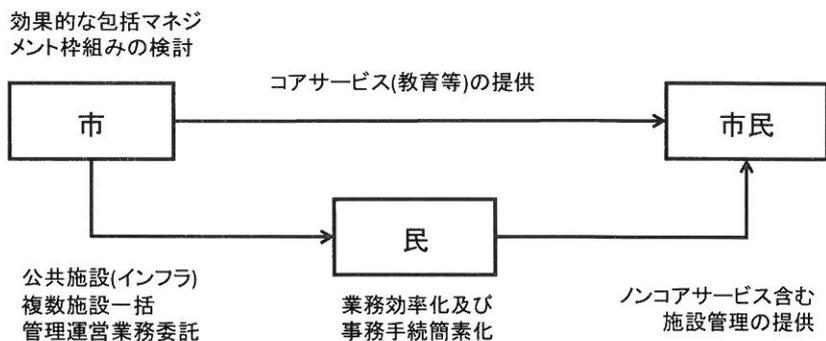
図表 4-4 宮代町議場（同議会 HP）



(2) 公共施設・インフラの包括マネジメント

第1章で述べたとおり、公共施設マネジメントで有効な3階層マネジメント（広域化、多機能化、ソフト化）はインフラには適用できない。インフラ・マネジメントにおいてもっとも注目されているのが、従来の事後保全を予防保全に切り替えライフサイクルコストを削減するための包括マネジメントである。この方法は、公共施設にも十分に適用が可能であり、以下の参考事例のような先行事例もある。

図表 4-5 公共施設・インフラの包括マネジメントのストラクチャー



- 複数の施設(インフラ)を一事業者に一括して管理委託する。
- 民間の施設横断的なサービス面、コスト面での創意工夫を促進する。

<参考事例>

●北海道清里町・大空町包括指定管理者方式（北海道清里町・大空町）

町の保有する道路、橋りょう、河川施設を公の施設として指定し指定管理者制度を適用。地元建設業者が組織したJVおよび組合が指定されている。業務内容は、グレーダーによる路面整正、草刈り、路面清掃、舗装・法面補修、除雪、河川のモニタリングなど。指定期間は各々

3年と5年。通常の道路等の管理は、障害が発生した際に障害を除去する（例：空いた穴をふさぐ）事後保全であるが、指定管理者は期間内の管理責任を負うので予防保全（例：穴が空かないようにする）が可能となる。予防保全費用はかかるが、予防により障害の発生確率自体が低下するので、合計のライフサイクルコストを削減することができる。

●香川県まんのう町包括施設保全業務（香川県まんのう町／PFI）

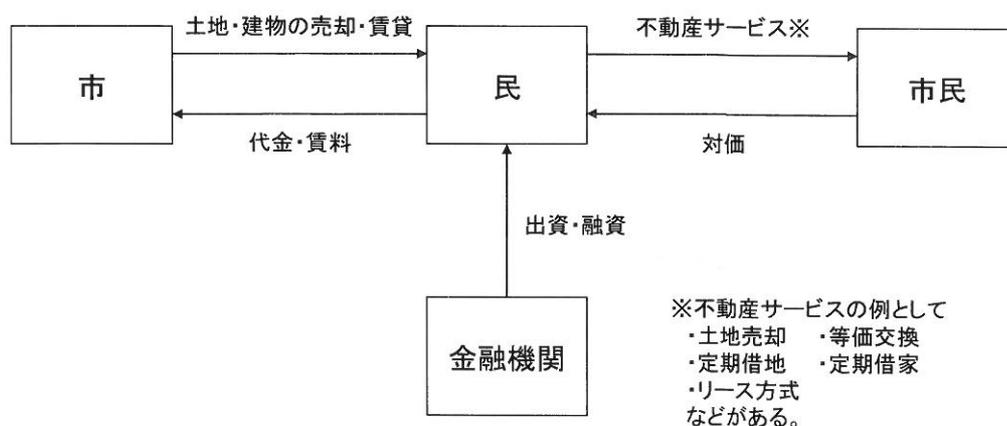
●千葉県我孫子市包括施設保全業務（千葉県我孫子市／委託）

まんのう町立中学校および図書館・体育館の改築事業（PFI）にあたり、町内の全公共施設の保全管理業務を委託した。公共施設の包括マネジメントとしては全国初の事例。PFI事業者である中央の建設会社が受注している。従来であれば施設ごとに契約が区分されていたため、膨大な管理工数を要したが大幅に削減された。改修等の工事が必要になった場合は別途工事が発注され、地元企業のビジネスチャンスとなる。我孫子市の事例は上記グループが2012年度より新たに実施している。同市の提案型公共サービス民営化制度に対する提案として行ったもの。同市の公共施設のうち既存契約の残存期間でないこと、特殊なノウハウが必要でないこと等の条件から担当課が了承した約3分の1（60程度）が対象となっている。縦割りの管理でないため、担当者の巡回の際にわずかな異常も把握し障害を予防することができる。こうした知見を生かして中期修繕計画を策定することも可能である。

(3) 規模の圧縮によって生じる空間（土地、建物）の民間への売却、賃貸

3階層マネジメントの結果、従来の公共施設にも余剰が生じる。放置すれば維持管理費用が発生するが、売却・賃貸すれば逆に収入を得ることもできる。不動産価値の高い国立市においては、その価値を有効に活用する方法として有効である。

図表 4-6 空間（土地、建物）の民間への売却、賃貸のストラクチャー

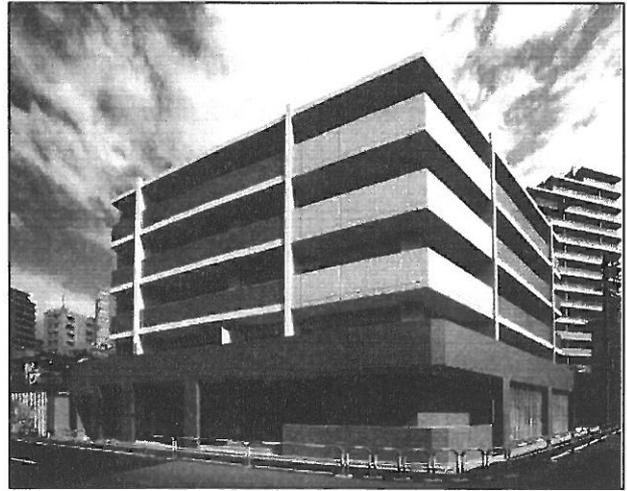


<参考事例>

●奈良県養徳学舎（奈良県）

奈良県養徳学舎は、老朽化した県民子弟寮の建て替えにあたって余剰地（学舎の背後部）を民間デベロッパーに賃貸（50年間の定期賃貸借）し、民間デベロッパーが賃貸マンションを経営して得られる収入を原資として地代権利金と寮の建設代金を相殺する方式を採用した。これによって、奈良県は無償で新しい寮を入手するとともに、50年後には再び土地を自由に使えるようになる。東京都心（文京区）の好立地を生かした事例であるが、不動産価値がゼロでない限り必ず何らかのメリットが出せるはずである。

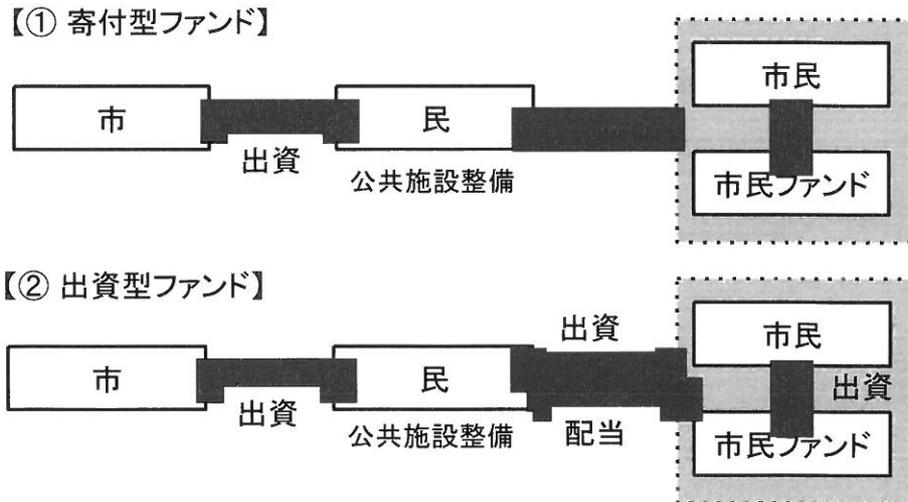
図表 4-7 養徳学舎（同施設 HP）



(4) 市民参加、市民資金による公共施設整備

公共施設は市民のためのものであり、市民が必要性を要望するのであれば、市民自らより主体的に責任を持って関与する必要がある。その形態が市民参加、市民資金である。

図表 4-8 市民資金による公共施設整備のストラクチャー



<参考事例>

●市民参加事例：長野県下條村生活道路舗装（長野県下條村）

長野県下條村では村民の要望の多かった生活道路の舗装を、直営ではなく、住民が自ら実施している。自治体は機材の貸与、材料支給を行う。財源を確保することが目的で、確保した財源を活用して良質な公営住宅を建設し、子育て世代のIターン促進を行って成果を出している。同町では公共下水道ではなく、住民の手間が多少かかっても割安な合併浄化槽を導入していることでも知られる。シティ・マネジメントの成功例として注目される。

図表 4-9 下條村生活道路舗装（同村 HP）

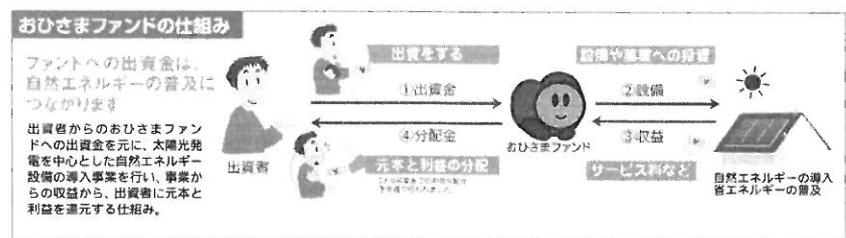

●市民資金事例：株式会社出石まちづくり公社（兵庫県豊岡市）

兵庫県旧出石町（現豊岡市）ではまちづくりを行うにあたって中核となるまちづくり会社を株式会社組織で運営している。この運営のために、2回（1998年の公社設立時、2006年の駐車場取得時）にそれぞれ50百万円、48百万円の累計98百万円を、町民からの株式引受の公募で調達した。限度額まで出資した住民も多い。

●市民資金事例：おひさまファンド

自然エネルギー事業に直接投資することを目的としたファンド。事業から生まれた収益によって、出資者に現金分配（元本返還及び利益の分配）を行う。一人では大規模で難しい自然エネルギーなどの導入や活用も、多くの市民がともに取り組むことで実現させるもの。

図表 4-10 おひさまファンドの仕組み（おひさまエネルギーファンド社 HP）

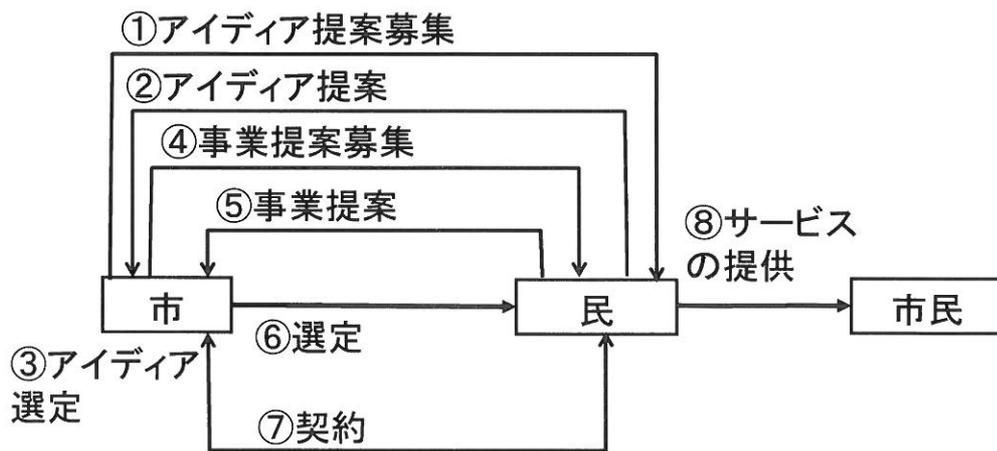

●市民資金事例：セキュリティ被災地復興ファンド

音楽ファンドであるミュージックセキュリティが設立した被災地復興ファンド。被災地の企業の復興計画をHPで公開し、支援を申し出る市民が出資金と同額を寄付することで成立する。出資金には配当しなければならないという条件が、経済的成功を促すインセンティブになるとともに、配当負担自体は寄付金相当分軽減されるメリットがある。投資型復興ファンドの成功事例として高く評価されている。

(5) 公共施設マネジメントを対象とする民間提案制度

公共施設マネジメントには、設計、建設、維持補修、運営、資金調達、施設管理、余剰不動産管理など多くの面で民間のノウハウを活用できる可能性がある。しかし、あらかじめ自治体側が仕様を定めてしまうと、民間の知恵が制約され、結果的に財政面での効果も限定されてしまう。民間提案制度は、自治体として PPP 事業を決定する前に、どの事業をどのように実施するかの提案を民間に求めるものである。PFI 法でも 2011 年法改正で民間提案制度が導入されることになった。

図表 4-11 公共施設マネジメントを対象とする民間提案制度のストラクチャー



- アイデアから募集することで、民間の創意工夫が大いに発揮される。
- アイデアの提案者へのインセンティブの付与が課題となる。

<参考事例>

●我孫子市提案型公共サービス民営化制度（千葉県我孫子市）

民間提案制度の草分け的存在。市があらかじめ事業を列挙する限定方式ではなく、民間の視点で全事務事業から選定することができることが特徴である。当初は、提案によって採択された後に事業者が公募されることが原則だったため、提案者が事業を実施できない例が多く、2011 年度から、独創性に優れた提案者には一定期間事業を実施させる方式が導入された。前述の包括マネジメント方式はこの制度により提案された。

●さいたま市民連携提案制度（埼玉県さいたま市）

政令市で初の提案制度。市があらかじめ事業を列挙しているが、事業間の複合化や他事業との組み合わせも認められている。市では、提案制度とは別に公共施設とインフラを対象にしたマネジメント白書および方針を策定しており、民間企業はこうした情報をもとにしてライフサイクルコストを削減し、サービスの質を高める提案を行うことができる。

●紫波町オガールプラザ（岩手県紫波町）

岩手県紫波町の紫波中央駅前の公立図書館と民間商業施設の官民合築型 PPP 事業。先行して開業した岩手県フットボールセンター整備事業と同様に、民間提案を積極的に求めて優秀提案者に加点する提案者加点方式を採用した事例である。同町は人口3万4千人の地域であるが、北部の盛岡市のベッドタウンであり、かつ、南部の花巻市、北上市にも通勤通学できることから、人口60万人商圏の中心部に位置しており、民間はそのポテンシャルを評価して提案を行っている。

図表 4-12 オガールプラザ（同施設 HP）



最後に、こうした先駆的な取り組みを行っている自治体の対応について整理した。

図表 4-13 先行事例における対応の比較

自治体	組織体制	方針・計画	市民の合意形成	公民連携
神奈川県秦野市	●公共施設再配置推進課	●公共施設再配置計画（含む方針）策定	●町会等での説明 ●シンボル事業（中学校と地域施設の複合化事業等）	●シンボル事業のPPP導入に向けた調査中
千葉県習志野市	●資産管理課	●公共施設再生計画基本方針策定	●町会単位での説明 ●シンポジウム	●市庁舎建て替え、学校再編等での導入を検討中
埼玉県宮代町	●改革推進担当	●公共施設マネジメント計画策定 ●総合計画への織込み	●市民ワークショップ実施	●体育館の民間譲渡を検討中
さいたま市	●行政改革推進本部	●公共施設マネジメント計画（方針編）策定	●シンポジウム ●パブリックコメント	●公共サービス公民連携提案制度を実施済。
兵庫県伊丹市		●公共施設マネジメントに関する調査研究 ●公営住宅再編計画	●無作為抽出アンケート	●公共施設マネジメント方針策定の中で導入を検討中。
香川県まんのう町	●企画担当	●中学校・図書館PFI整備、町内公共施設整備		●左記PFI事業
千葉県我孫子市	●企画課			●提案型公共サービス民営化制度（公共施設保全業務の包括委託が実施されている）
埼玉県鶴ヶ島市			●小学校、公民館の一体建築の設計コンテストと住民参加	

（出典）各自治体資料より作成

<参考事例>

●秦野市シンボル事業（神奈川県秦野市）

秦野市は、公共施設マネジメント白書を先駆的に作成するとともに、迅速に方針を策定して進めている。具体的には以下の4つのシンボル事業をモデルとして設定した。

- ① 義務教育施設と地域施設の複合化（西中学校体育館等と西公民館の複合化）
- ② 公共的機関のネットワーク活用（保健福祉センターへ郵便局を誘致し証明書発行業務を行う。）
- ③ 小規模地域施設の移譲と開放（児童館等の移譲と開放型自治会館への転換支援）
- ④ 公民連携によるサービス充実（福祉施設等の公民連携によるサービス充実・民営化）

●宮代町ワークショップ（埼玉県宮代町）

町民 1000 人に無作為抽出のワークショップを実施。年齢、性別、職業の異なる 36 人が参加し、行政から、老朽化した学校施設の建て替えの際に統合を行いさまざまな機能を織り込んだ多機能施設としたい方針を説明した後、少人数のグループに分かれて、どのようなコミュニティ施設が望ましいかを議論してもらう方式。最後のアンケートでは、学校を併設した地域の中心施設を作るということについて、そうすべきとする意見が 80%を占めた。自由意見でも、「効率的でよいと思います。できるだけ多くの機能（学校教育、社会教育、コミュニティ、保育、高齢者福祉、健康）をもたせた方がよいと思います。」などの積極的意見が出されている。

図表 4-14 宮代町ワークショップ（同町 HP）



●伊丹市無作為抽出アンケート（大阪府伊丹市）

伊丹市では、公共施設マネジメント白書を作成する過程で住民の意識に関するアンケートを行った。対象は、18 歳以上の市民 3,000 人で無作為抽出である。財団法人地方自治研究機構の自主調査として実施した。同市は多数のハコものを抱え、阪神淡路大震災後の復興住宅も多く存在することから、将来の老朽化に備えて大幅な財源不足が予測されている。アンケートではこうした財政状況を詳細に説明した資料を添付している。結果としては、「公共施設の整備・管理運営のあり方」の問に対しては、「公共施設の必要性を見直し、市民ニーズや人口規模等に見合った内容に減らす」（61.6%）、「現在の公共施設の役割や効果を査定して、大幅に減らす」（17.3%）が多く、「既存の公共施設を現状のまま維持し、耐用年数が経過したものは同規模で建て替える」（13.6%）をはるかに上回っている。

●鶴ヶ島市の小学校・公民館の一体化設計（埼玉県鶴ヶ島市）

東洋大学理工学部建築学科の講義の一環として実施。老朽化した小学校を建て替える際に公民館機能を取り入れるための設計提案を学生から募った。前提として、二つの機能を入れても全体面積を増やさないことが設定されている。住民も検討に参加し、住民の意見を反映させながらブラッシュアップしていく方法を取っている。建築の専門家が指導し面積を肥大化させることなく機能を十分に維持し住民に満足できる方法があることが検証された。最終的には、市役所の玄関ホールで市長も参加したシンポジウムを開催して、職員、住民の意識の共有を図っている。

図 4-15 鶴ヶ島市の成果発表会



4-3 さいたま市の事例

以下、先行事例として、もっとも総合的に対策を実施しているさいたま市の事例を紹介する。

さいたま市は合併自治体であり、もともと施設の重複感があったにもかかわらず地域バランスの観点からの施設建設要望が強く、さらに、当面人口が増加していることもあって対応に苦慮していた。市は、早い時期での公共施設マネジメントが急務と判断し、広範で強い権限を有する行政改革推進本部に担当ラインを設けて検討に着手した。

2010年6月、同本部が事務局となって有識者による公共施設マネジメント会議（委員長：根本祐二東洋大学教授）を設置した。同会議には、有識者3名のほか市民公募委員も3名参加した。会議は2年間のスケジュールで公共施設マネジメント白書を作成するとともに、それをもとにマネジメント方針を策定する役割を負った。

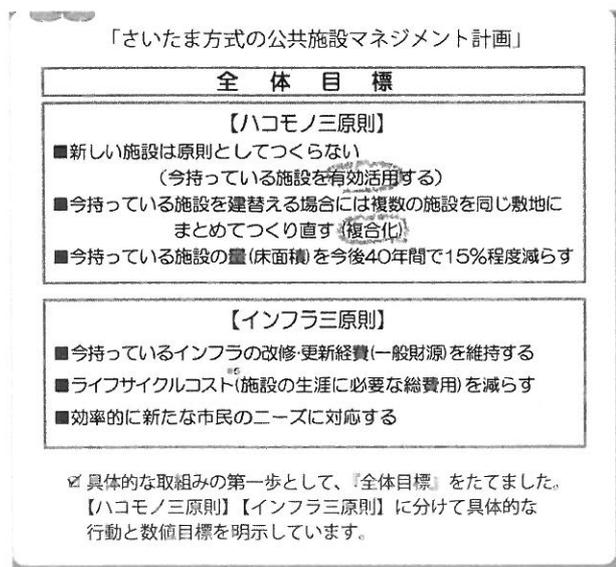
この作業の中では、施設の量自体は他の政令市に比べて少ないものの、同時に高齢化も進んでいるため公共投資財源不足が大きく、結果的には必要更新投資額が大きく不足する計算となった。

市では、この現状認識をもとに、方針の検討に着手した。方針は計9回の会議において次第にブラッシュアップされ、2011年11月のマネジメント会議で中間報告が了承された。公共施設だけでなくインフラの検討も行われた。結果的に公共施設更新を優先させることで、後からインフラ（特に普通建設事業費をシェアする道路・橋りょう）整備の財源が不足する心配を避けるためである。

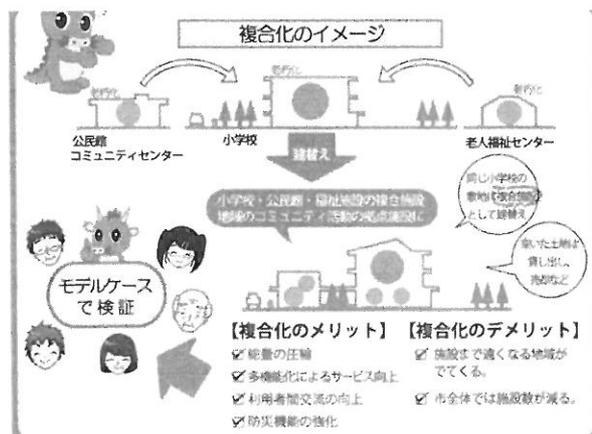
ポイントとなったのは、ハコもの3原則であり、新規投資の禁止原則、複合化、数値目標（15%）の設定がなされている。特に、「新規投資の禁止原則」は、仮に、新規に建設するならばその合理性の説明責任を通常より重く負うという意味で、議会や市民に与えるメッセージ効果も大きいものである。

この後、パブリック・コメントに付された。このプロセスは納税者の意見を聞くことを目的として、ウェブサイトにも納税者向けのアピールの文章を会議委員長名で掲示した。得られたコメントには、実態を知ることができたことに対

図表 4-16 さいたま市公共施設マネジメント計画の原則



図表 4-17 さいたま方式の複合化のイメージ



する驚きや共感が多く、市の方針に対しても「やむを得ない」を含めてほぼ8割の市民が賛意を示した。

また、埼玉大学の漫画サークルの協力を得て、市民向けの分かりやすい漫画を制作した。これは現在市のHPから自由にダウンロードすることができるようになっている。漫画の中には、この問題を放置すると、シナリオ1：物理的に崩壊する、シナリオ2：財政的に破たんする、シナリオ3：必要性の低い施設が作られ必要な施設が放置されるなし崩しの三つのシナリオが描かれ、これら为了避免するためには公共施設マネジメントが必須であることが示されている。原案を制作したのは女性市民委員であり、会議の議論に共感して市民向けの啓発活動の役割を自ら買って出たのである。行政と市民を対立関係に捉えるのではなく、共通の目的に向かうという位置づけを明確化し、議論や説明を担える市民が育つ環境を作ることも行政の重要な役割であろう。

図表 4-18 さいたま市市民向け啓発パンフレット



市民の皆さん 「おわりに」に代えて

最後に、本研究を行った上での結論とメッセージを伝えます。

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普通の市民の感覚です。しかし、公共施設を建設し維持運営していくためには想像以上のお金がかかります。利用料を支払っている施設でも、必要な費用のごく一部しか負担していません。残りは税金か、負債、つまり次世代が支払う税金でまかなっています。

今、日本全国で1960年代、70年代に建設された公共施設が4～50年たち、物理的に耐えられる限界に近づいています。このまま何もしなければ、学校が倒れ、道路に穴が開き、水道管が破裂する事態も想定されます。すでに、古い文化ホール天井が落ちて死亡事故になったり、橋が使用停止になったり、古い水道管が破裂する事故など市民生活に大きな影響を与える例もいくつも報告されています。

国立市の公共施設も例外ではありません。それどころか、全国に先駆けて都市化が進んだため、他自治体よりもはるかに老朽化しています。

だからかといって、簡単に建て替えることができません。少子高齢化で税金の収入は伸び悩む一方社会福祉の費用は年々増加しているため、公共施設の建て替えに回せる財源がないからです。国立市でも、ここ10数年、公共施設の財源は小さくなってきています。

こうした状況のもと、今回、市から、公共施設の現状を客観的に診断するとともに、今後の対策の方向性を考察する研究を依頼されました。公共施設の見直しは、施設の現在の利用者の利害に直接影響する厳しい問題です。見て見ぬ振りをして、誰にも気づかれないかもしれません。

しかし、市長以下事務局は、将来の子どもたちのために胸を張れる国立を残すために、今、正面から取り組むべきだと決断しました。私たちは、その真摯な姿勢に敬意を表するとともに、学術的立場から専門家としての知恵を出しました。公共施設の中でもっとも老朽化し、かつ面積の大きな学校施設を中核に、地域のニーズを最大限生かしながら、負担を大幅に減らす工夫を考えています。

本報告書はその研究の成果です。国立市の公共施設は、人間の健康にととえると、とても健康とは言えません。それどころか、かなり深刻な症状です。しかし、市民の皆さんがそれを自覚して努力すれば、健康を回復できる可能性はあります。ここからあとは、市民の皆さんの出番です。是非、市民の皆さんが自分の健康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よう期待いたします。

2012年10月

東洋大学 PPP 研究センター

国立市公共施設等のあり方研究チーム

氏名		所属	執筆担当
東洋大学 経済学部教授	ねもと ゆうじ 根本 祐二	東洋大学PPP研究センター センター長	総括 第1章、第4章
東洋大学 リサーチパートナー	おかだ なおてる 岡田 直晃	千葉県習志野市 財政部 資産管理室 資産管理課	第1章、第3章
東洋大学 大学院生	いたか くにつぐ 飯髙 邦嗣	元多摩市役所職員	第1章、第3章
東洋大学 大学院生	きくち マリエ 菊地 マリエ	日本政策投資銀行 地域企画部	第1章、第3章
東洋大学 大学院生	しが しのぶ 佐賀 伸也	埼玉県朝霞市 都市建設部 建築課	第1章、第3章
東洋大学 大学院生	そんだ みわこ 尊田 美和子	国際航業株式会社 東日本事業本部 第一技術部	第1章、第3章
東洋大学 大学院生	ちだ としあき 千田 俊明	三井不動産株式会社 開発企画部	第2章
東洋大学 大学院生	つるぎの たくや 鶴園 卓也	株式会社コナミスポーツ&ライフ 受託事業部 関東圏地区	第2章
東洋大学 大学院生	なかざと あきのり 中里 明訓	株式会社共立メンテナンス PKP事業本部 企画営業部	第2章
東洋大学 大学院生	にへい とおる 二瓶 透	戸田建設株式会社 アセット営業部 開発計画課	第2章

**国上市公共施設等のあり方に関する
研究報告書**

**著 者：東洋大学PPP研究センター
国上市公共施設等のあり方研究チーム**
代表者：根本祐二（PPP研究センター長）
発行日：2012年10月
**発行者：東洋大学PPP研究センター
東京都千代田区大手町2-2-1 新大手町ビル
東洋大学大手町サテライト**
H P：http://www.toyo.ac.jp/rc/pppc/
