

将来を見据えた施設再編の考え方 ～持続可能な公共施設の確保を目指して～

西東京市企画部
公共施設マネジメント課

必要な公共施設を

次の世代へつなぐために！

【課題】

少子高齢化の進展
厳しい財政状況
施設の老朽化

【対策】

施設総量の抑制
維持管理費の削減
施設の有効活用

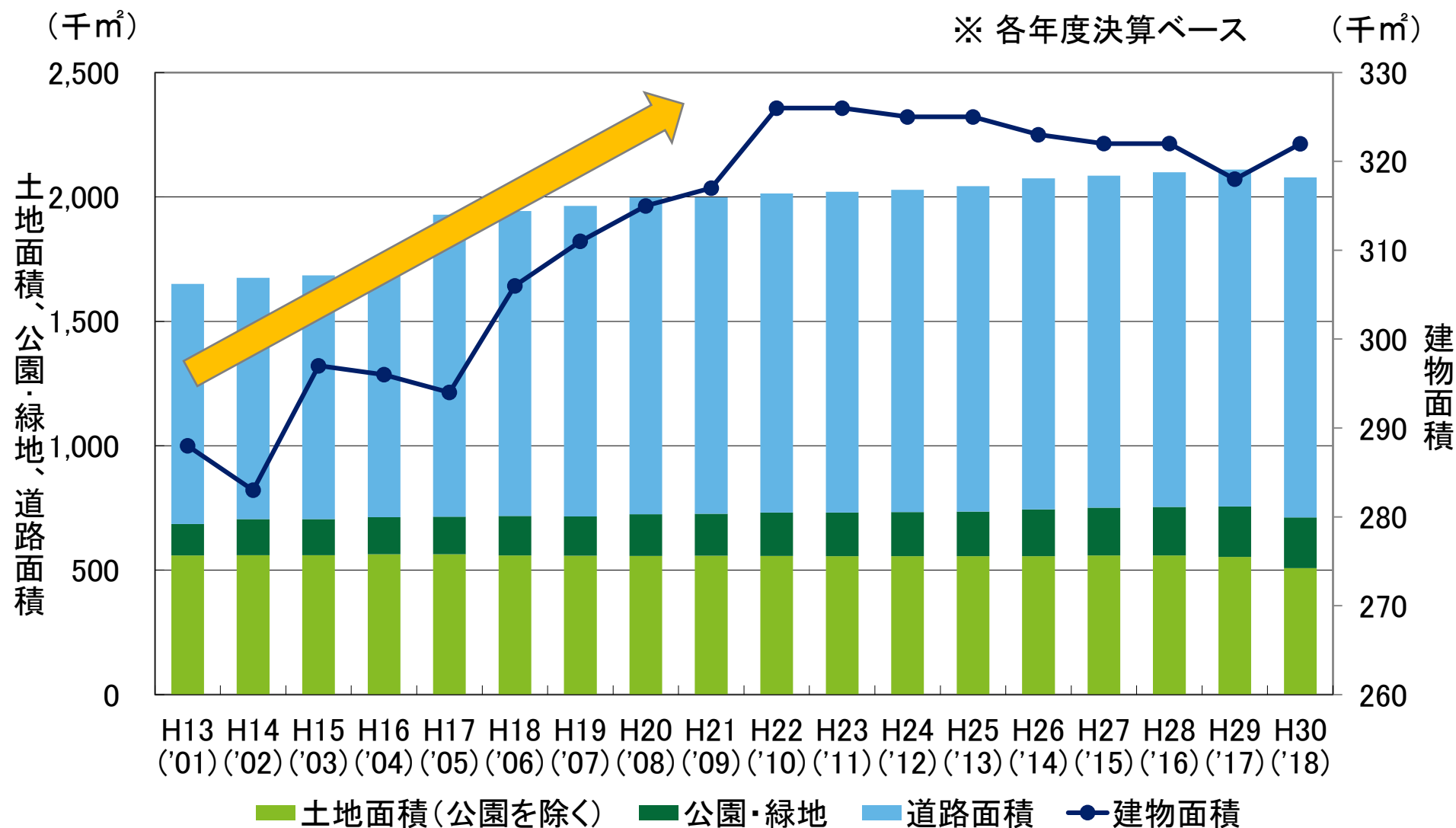
【今後の取組】

？



公共施設に関する現況や課題

1-1. 合併後の公共施設の推移



No	整備施設
1	けやき小学校
2	みどり保育園
3	南町スポーツ・文化交流センター「きらっと」
4	田無保育園
5	青嵐中学校
6	住吉会館
7	エコプラザ西東京
8	保谷駅前公民館・図書館
9	ひばりヶ丘駅前出張所
10	西原保育園
11	障害者総合支援センター
12	すみよし保育園
13	ひばりが丘児童センター・そよかぜ保育園
14	下保谷児童センター・下保谷福祉会館
15	ひばりが丘中学校 ※中原小学校の建替え期間中は中原小学校として使用



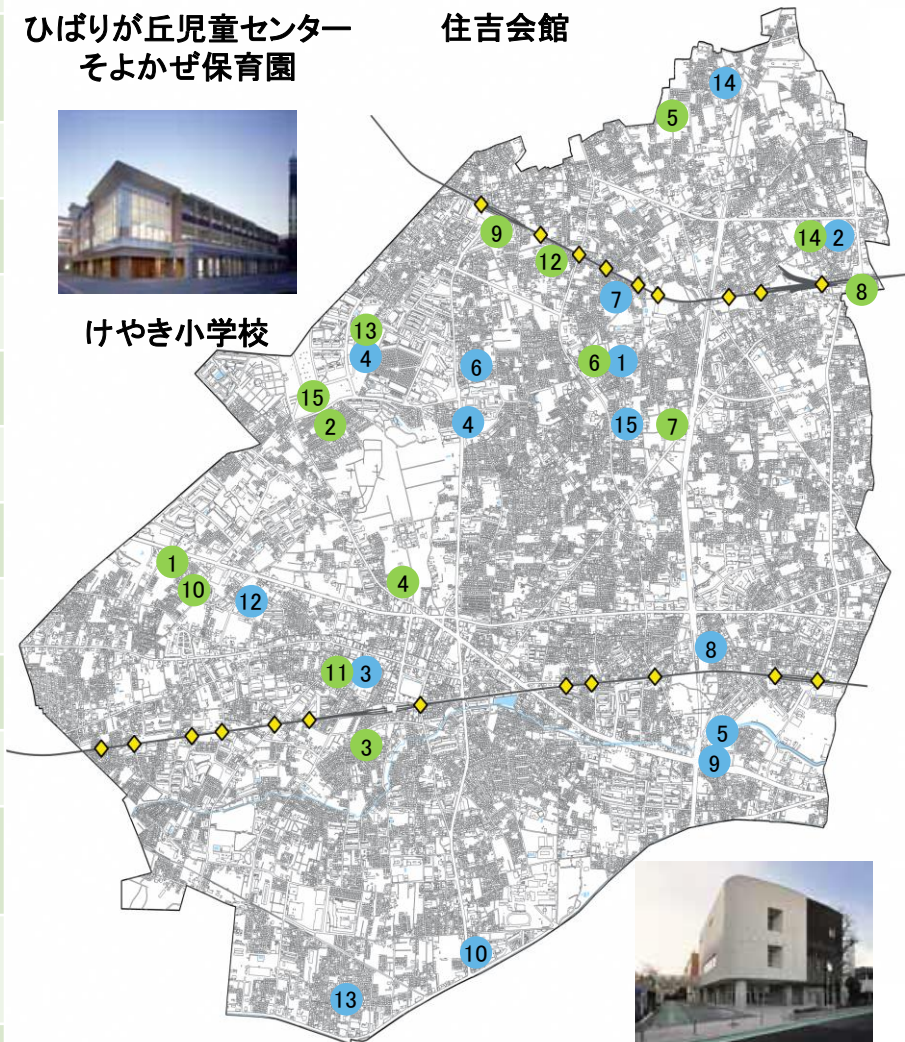
ひばりが丘児童センター
そよかぜ保育園



住吉会館



けやき小学校

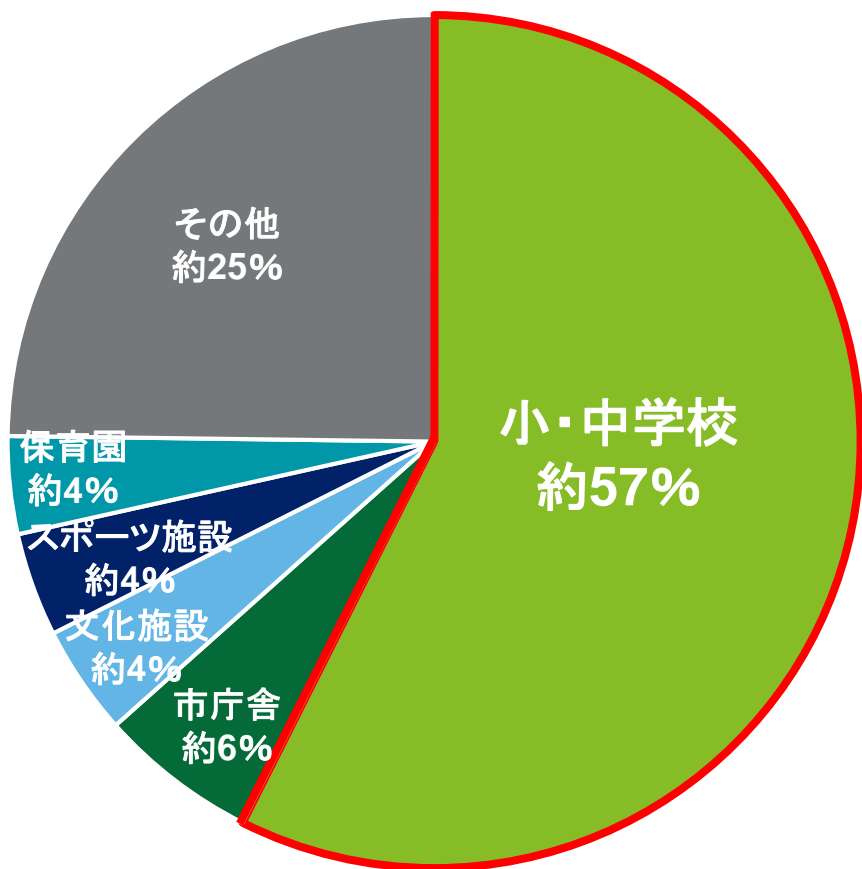


障害者総合
支援センター

No	廃止施設
1	住吉公民館
2	下保谷図書館
3	母子保健センター
4	谷戸出張所／中原出張所
5	保谷柳沢児童館 東伏見分室
6	田無乳児保育園
7	住吉町市民集会所
8	富士町分庁舎
9	東伏見3号分庁舎
10	柳橋市民集会所
11	菅平少年自然の家
12	西原児童館
13	中央図書館新町分室
14	北町市民集会所
15	泉小学校

1-2.施設分野ごとの延床面積の割合

延床面積の
構成割合

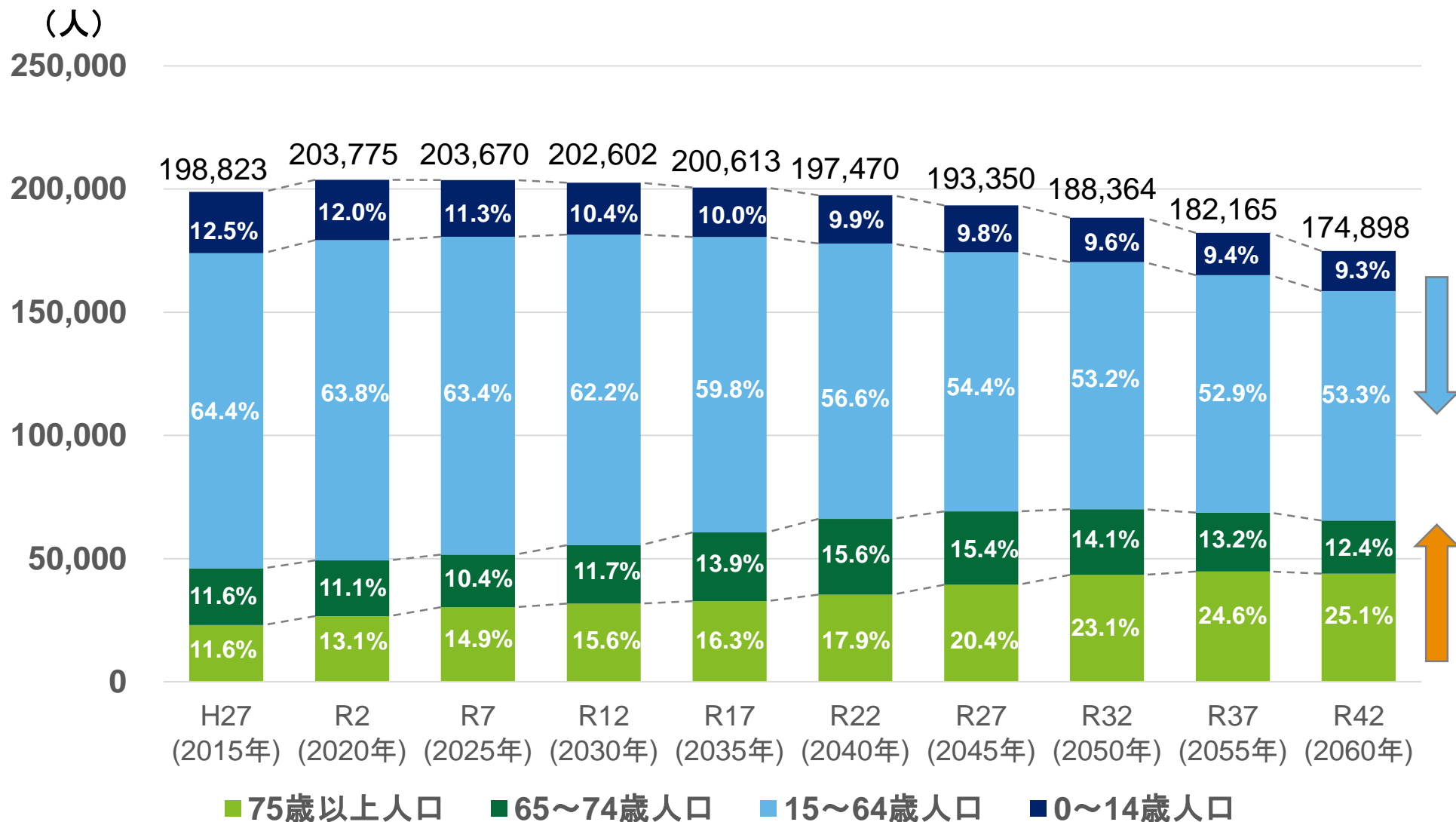


主な施設の
延床面積

施設名	延床面積
小・中学校	約193,900m ²
市庁舎	約20,300m ²
文化施設	約14,000m ²
スポーツ施設	約13,300m ²
保育園	約12,500m ²
その他	約83,700m ²
合計	約337,700m ²

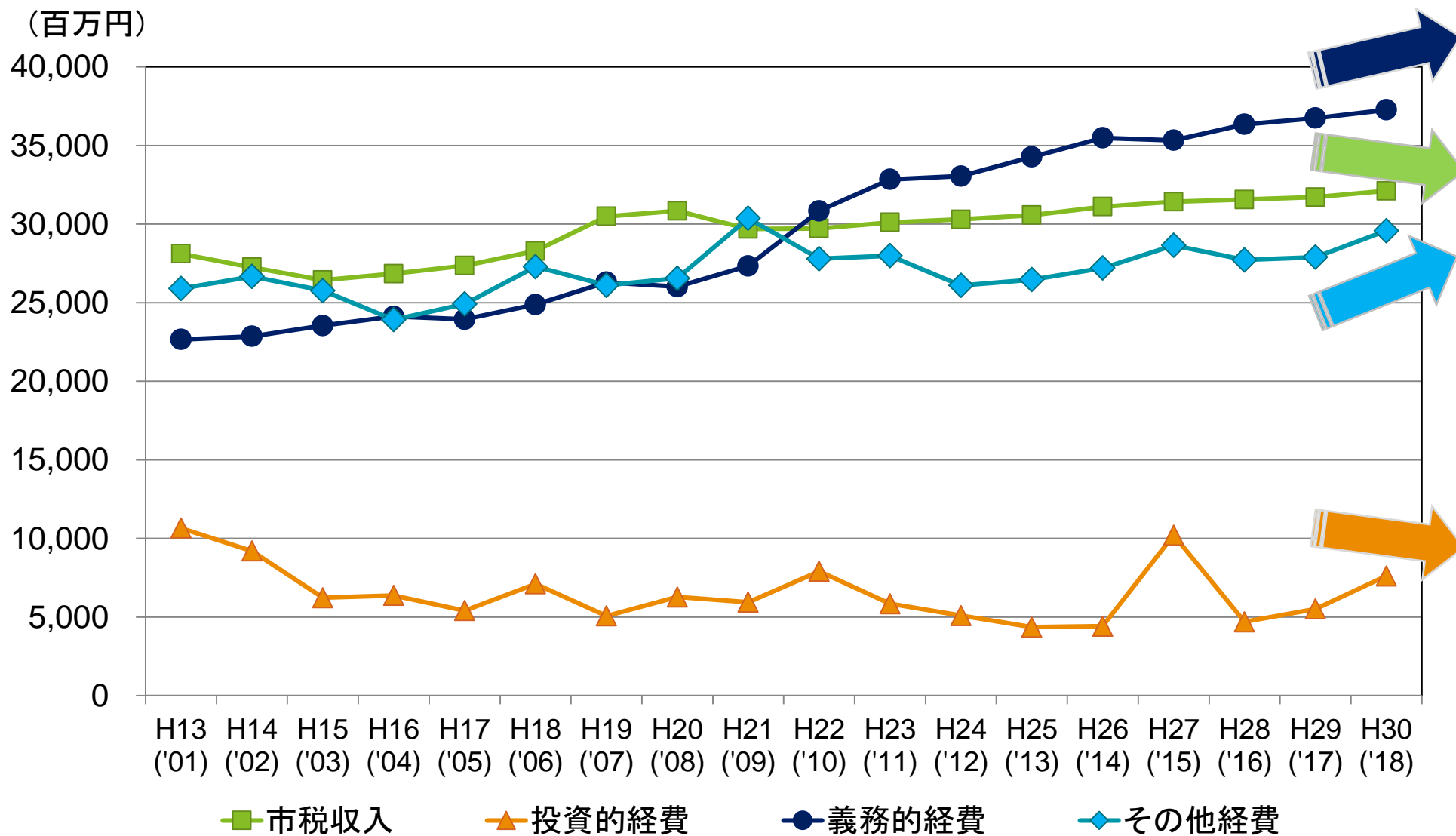
出典：施設カルテ2019

1-3.人口の見通し



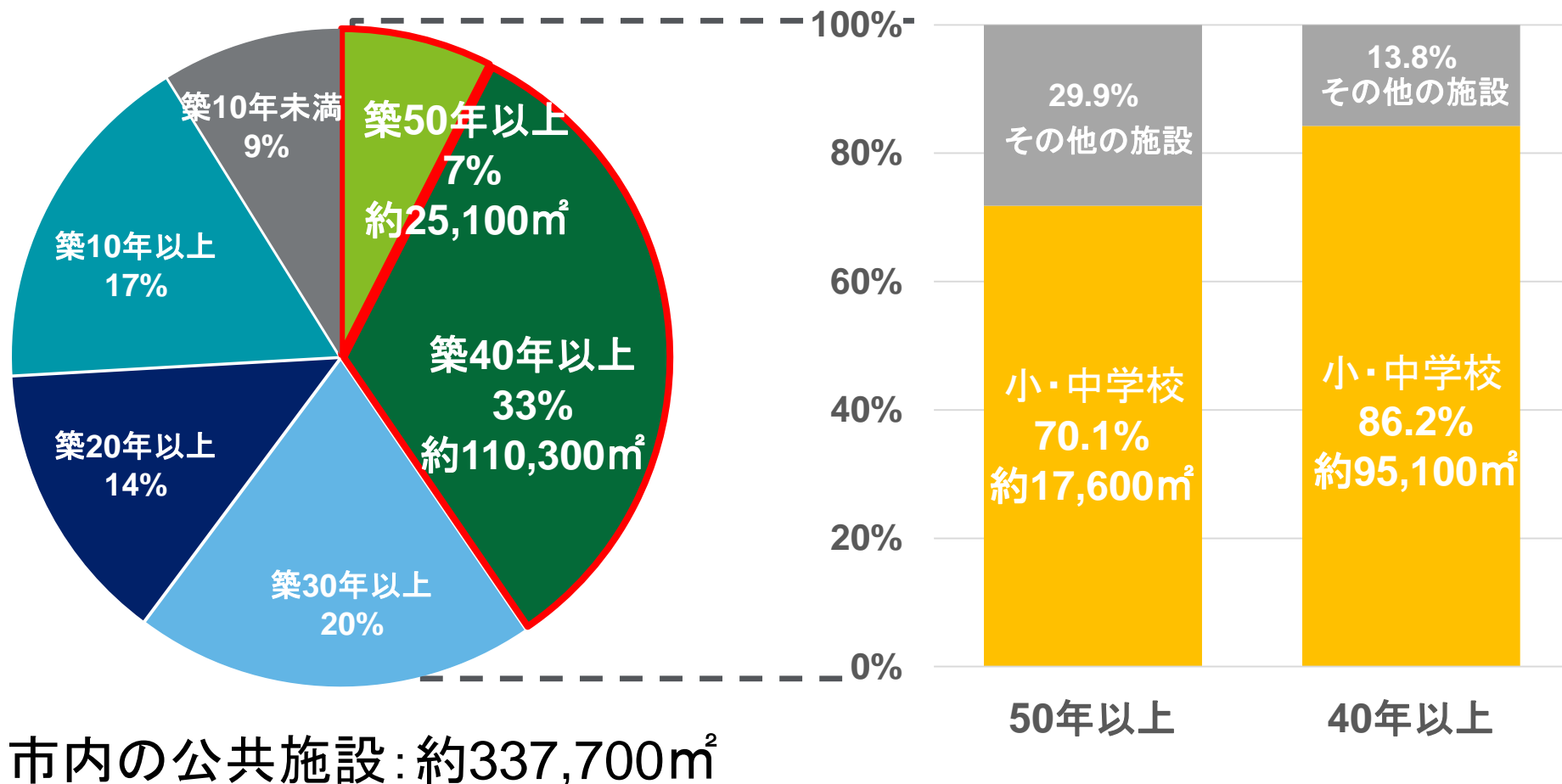
出典:平成28年西東京市人口ビジョン

1-4.財政状況の推移



1-5.公共施設の老朽化状況

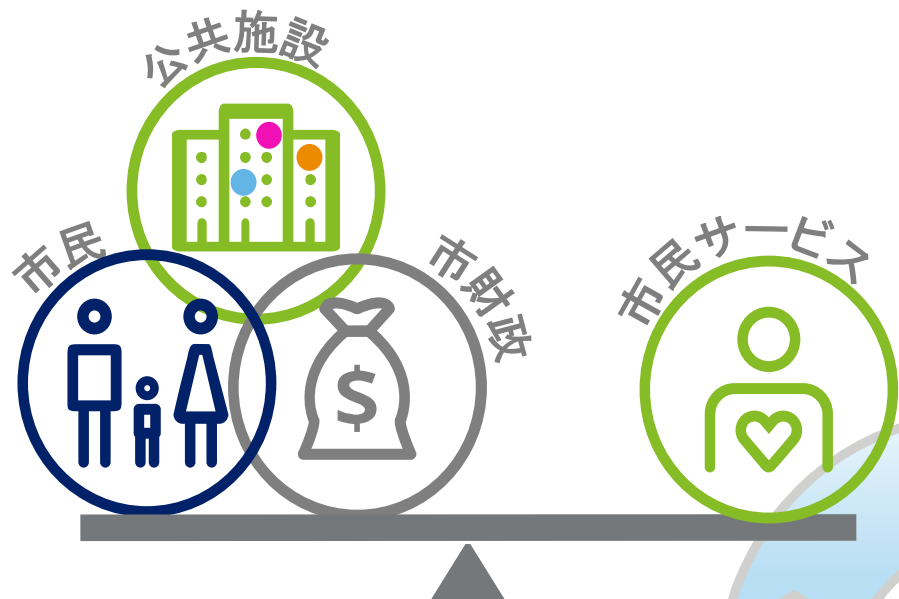
公共施設の延床面積



出典：施設カルテ2019

公共施設の再編に向けて

2-1.西東京市が目指す「再編」とは



現在のままでは
「持続可能な公共施設の確保」
及び
「適正な市民サービスの提供」
を図ることが困難な状況です

今後は、公共施設が保有する
「施設機能(サービス)」に着目し
た検討手法を取り入れ、

「公共施設の再編」
を行っていきます

そのため、公共施設の方角性は
「総量抑制」とし、「施設のあり方」
を検証したうえで、公共施設の適
正配置に取り組んできました

2-2.施設再編の方針

施設に関する課題

- 施設老朽化の進行
- 時代のニーズに即した設備機能
- 更新需要への対応が困難（厳しい財政状況）

サービスに関する課題

- 人口減少・少子高齢化の進行による利用者の年齢構成やニーズの変化
- ライフスタイルの多様化への対応
- 合併市特有の施設配置によるサービス提供の偏在

1

持続可能な公共施設の確保

持続可能な施設サービスの確保に向けた総量抑制

2

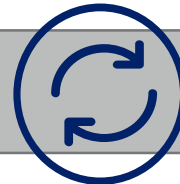
適正な市民サービスの提供

市域全体で偏りのない適正な量・質の施設サービスの提供

1

持続可能な公共施設の確保

将来に向けた
資産配分

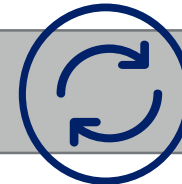


重複機能
の整理

2

適正な市民サービスの提供

時代のニーズ
に応じた対応



階層・配置レ
ベルの設定

2-3.施設再編の視点を踏まえた検討①

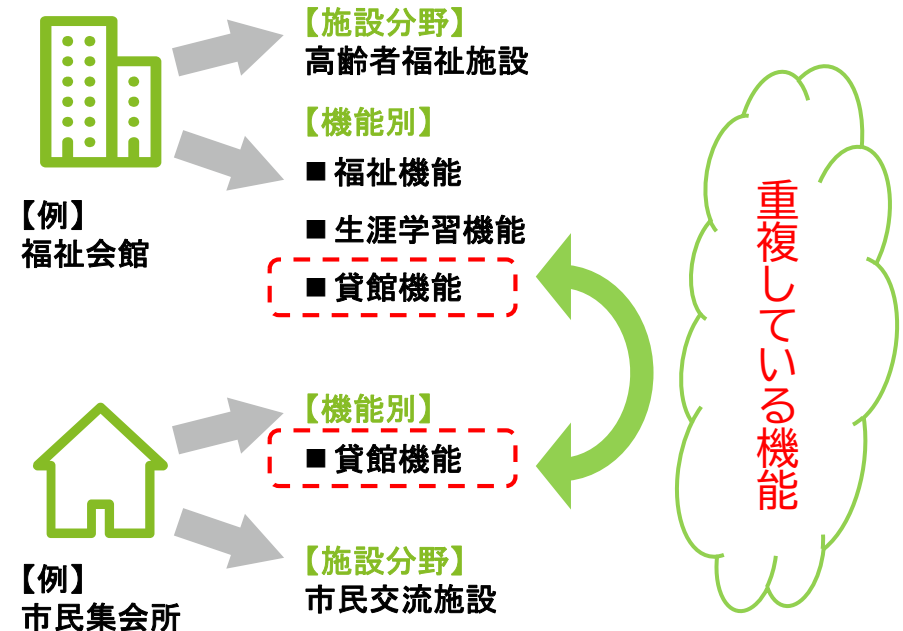
将来に向けた資産配分

- 施設を維持していると老朽化が進み、維持管理費等がさらに増加する見込みです。
- 今後、人口減少が予想されており、利用者も減少する見込みです。
- これらの費用を借金で賄うと、市民一人当たりの負担額が増すことになるため、将来世代への過度な負担は避けなければなりません。

	10年後 (2030年)	20年後 (2040年)	40年後 (2060年)
公共施設 の状態			
維持管理費 ・更新費用			
人口 (利用者)			
1人当たり 債務負担額			

重複機能の整理

- 異なる分野の施設であっても、施設機能(サービス)が重複しているといった課題が存在します。
- そのため、施設が提供しているサービス、つまり「機能」に着目し、分野横断的に類似機能の集約・複合化等を検討する必要があります。



2-3.施設再編の視点を踏まえた検討②

— 時代のニーズに応じた対応 —

- 多様な市民ニーズに対応していくため、施設の設備等に着目します。
- 市民サービスの維持・向上を図る観点から、選択と集中により、施設の設備等の水準維持や向上などを検討します。

専用のスペース



共有のスペース・設備



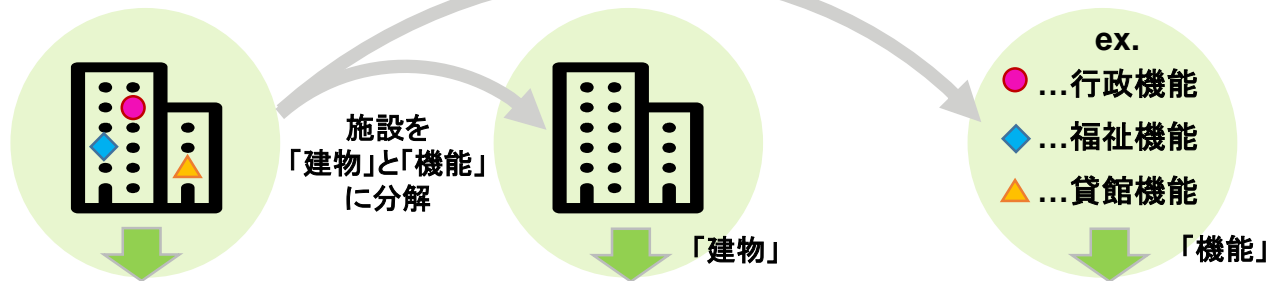
— 階層・配置レベルの設定 —

- 施設の特성에応じて、3階層の配置レベルを設定し、適正な施設配置を検討します。



公共施設の再編に向けた検討状況

公共施設再編に向けた検討事項



Step1 個別施設の現状把握

- **個別施設**の現状把握を行い、公共施設マネジメントを実施するうえでの**基礎データ**を整理する。
※施設カルテの充実

● 現状把握の項目

建物性能	<ul style="list-style-type: none"> 健全度 残存耐用年数 耐震性 バリアフリー設備
施設状況	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理経費(コスト) 利用状況 保有機能(サービス) 保有設備等
施設属性	<ul style="list-style-type: none"> 民間施設等による代替の可能性 配置レベル(広域・市域・地域)

Step2 個別施設の分析(定量評価、定性評価)

- Step1を踏まえ、「建物性能」と「施設状況」の組み合わせにより、**施設分野ごとに定量的な分析**を行い、課題のある施設を抽出する。

● 建物分析の視点

ハード × ソフト	<ul style="list-style-type: none"> 建物性能 × 利用状況
ハード × コスト	<ul style="list-style-type: none"> 建物性能 × コスト
その他分析	<ul style="list-style-type: none"> ハード面、ソフト面での拠点性 他機能の受け入れが可能となる拡張性(隣接して活用可能な市有地等が存在するか、敷地に余裕があるなど、将来的な増築の可能性について分析する。)

- 機能別の方向性を踏まえ、**個別施設が保有する機能ごと**に現在の需給バランスや機能特有の保有設備等などについて**定性的な分析**を行い、**再編の方向性を検討**する。

● 機能分析の視点

配置レベル	<ul style="list-style-type: none"> 現在の需給バランス 配置バランス 保有設備等(整備目安) 民間施設等による代替 他機能との組合せ サービス提供量
-------	---

Step3 再編手法の選択

- Step2の分析結果を踏まえ、費用対効果の視点から**個別施設ごとの再編手法**を選択し、再編モデル案を作成する。

● 再編の手法

更新	<ul style="list-style-type: none"> 建替え(複合化、集約化を含む)
維持	<ul style="list-style-type: none"> 維持(継続) 機能縮小(減築) 転用
廃止	<ul style="list-style-type: none"> 廃止 譲渡

現状把握として、施設カルテをベースに以下視点に基づくデータベースを整理する。

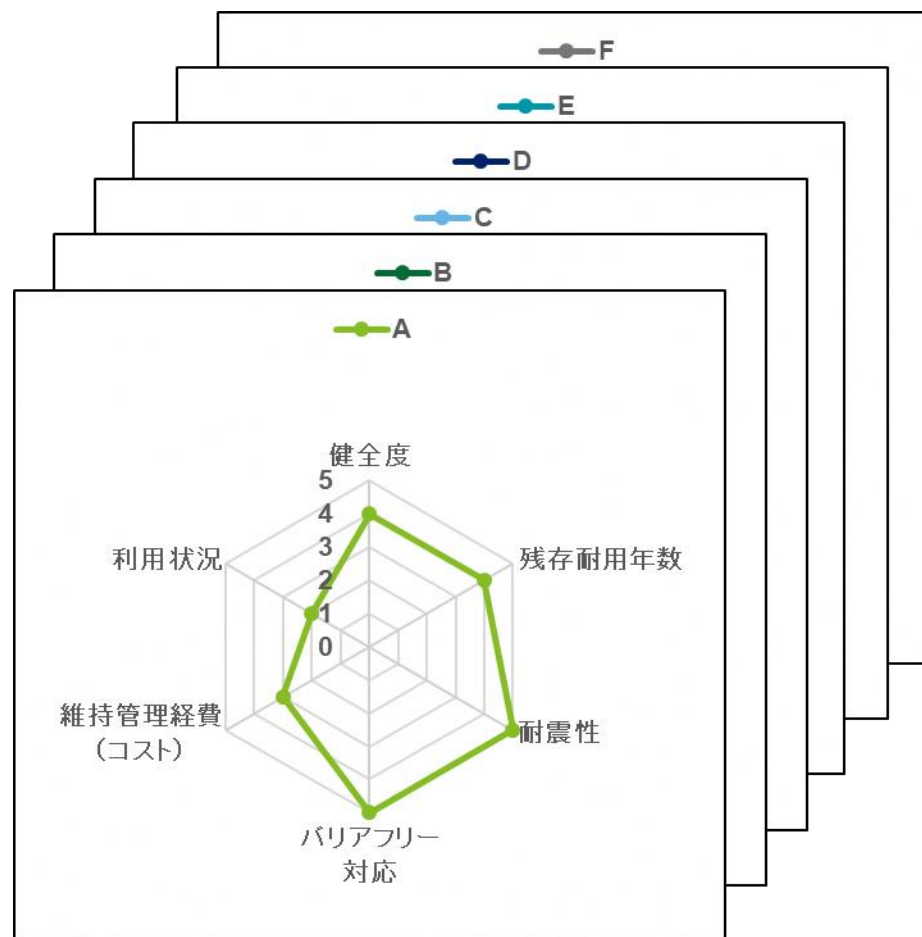
Step1 現状把握の項目

項目		内容
建物性能	健全度	簡易劣化診断により、建築物の屋根・屋上、外壁、内部仕上、電気設備、機械設備の部位ごとに劣化状況を4段階で評価し、点数化
	残存耐用年数	建物の耐用年数に対する残存耐用年数の割合
	耐震性	建物の耐震安全性(用途係数)を3段階で整理(Ⅰ類:1.50、Ⅱ類:1.25、Ⅲ類:1.00)
	バリアフリー設備	施設カルテで把握しているバリアフリー設備(自動ドア、エレベータ、誰でもトイレ)
施設状況	維持管理経費(コスト)	施設を保有することによって要している維持管理経費(コスト)
	利用状況	施設カルテで把握している各施設分野ごとの特性となる主な指標(利用者数、利用率等)
	保有機能(サービス)	施設が保有しているサービス機能(全10種)
	保有設備等	公共施設において共通的に求められる設備、各サービス機能において求められる特有の設備
施設属性	民間施設等による代替の可能性	施設が提供しているサービス機能について、民間施設等による代替の可否
	配置レベル(広域、市域、地域)	施設の配置レベルを3段階で整理

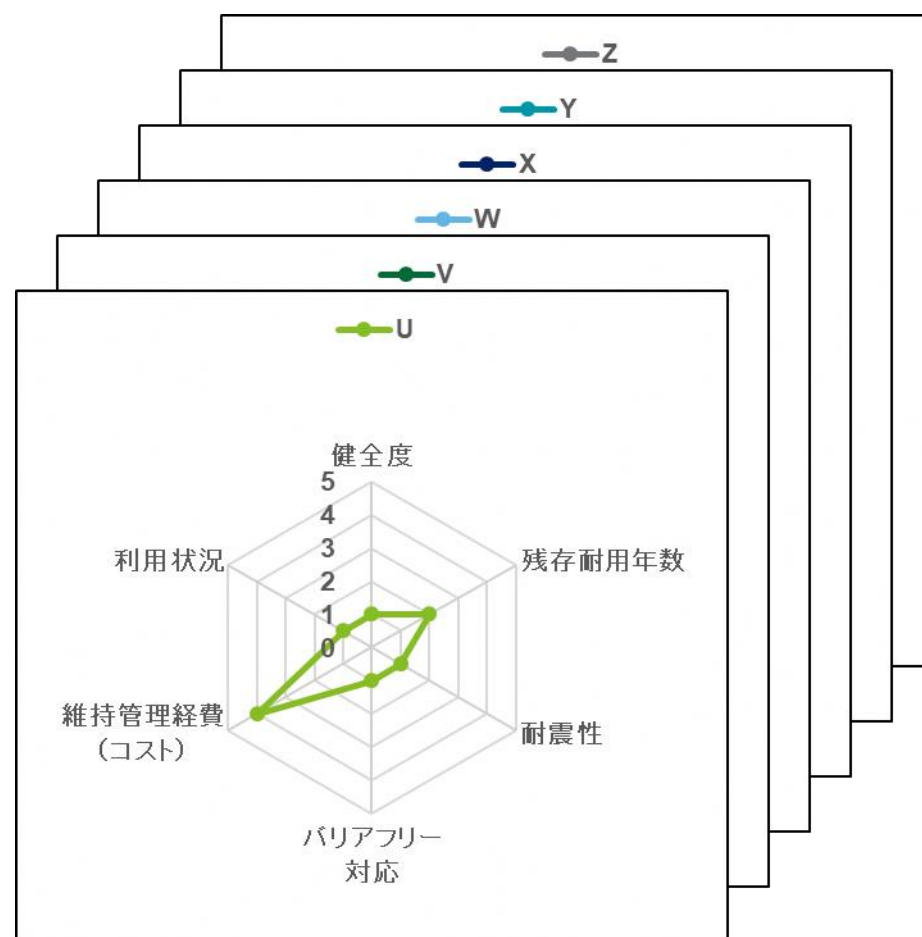
Step1現状把握の項目のうち、次の項目は一定の基準を設け、レーダーチャートを作成し、施設分野ごとに個別施設の建物性能及び施設状況を視覚的に把握する

個別施設の建物性能及び施設状況のレーダーチャート

【例：公民館】



【例：市民交流施設】



Step1の個別施設の現状把握結果を踏まえ、建物分析(定量評価)を行い、施設分野ごとに課題のある施設を“可視化”する

Step2 建物分析(定量評価)のイメージ

- ✓ 建物分析の視点として、施設分野ごとに「ハード(建物性能)×ソフト(利用状況)」及び、「ハード(建物性能)×コスト(維持管理経費)」の二軸分析により、課題のある施設を“可視化”する。
- ✓ 二軸分析を4象限で表現することで、Step3の再編手法を検討する際の基礎とする。

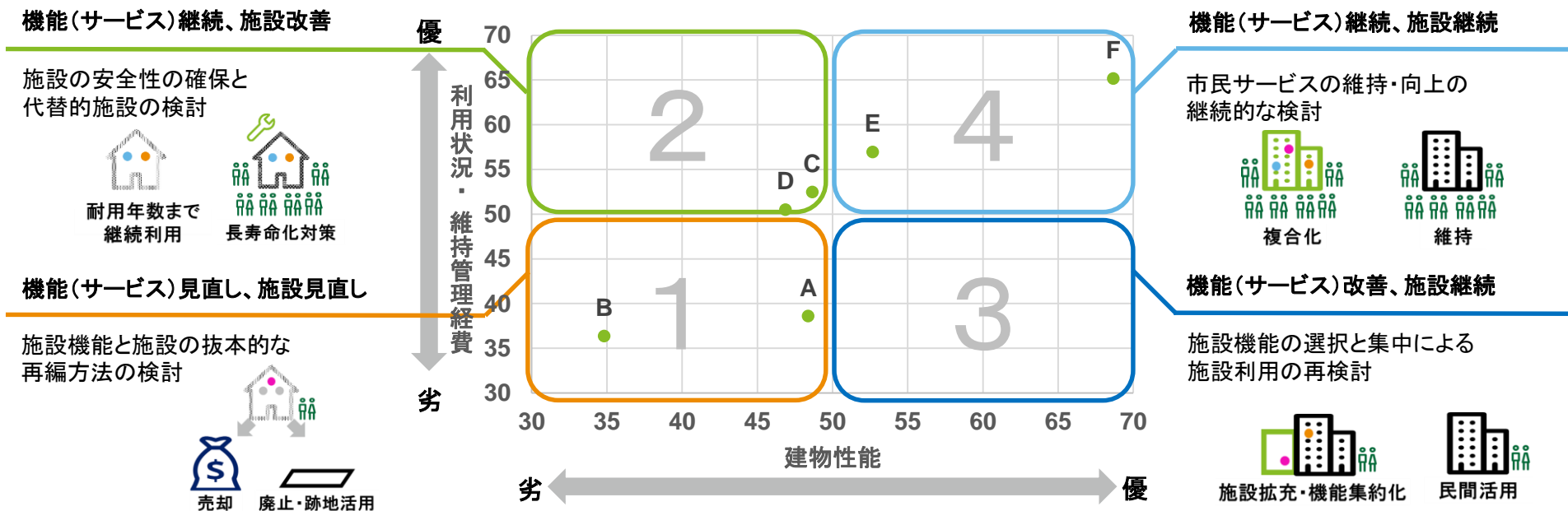
【1の範囲】: ソフト面、コスト面、ハード面で課題あり

【2の範囲】: ソフト面またはコスト面は良好だが、ハード面で課題あり

【3の範囲】: ハード面は良好だが、ソフト面またはコスト面で課題あり

【4の範囲】: ソフト面、コスト面、ハード面で良好

ポートフォリオ イメージ図



Step2の分析結果を踏まえ、費用対効果の視点から個別施設ごとの再編手法を選択し、再編モデル案を作成する(※主に学校施設の有効活用を検討する)

Step3 再編手法の選択

市内の学校施設

※ひばりが丘中学校は移転後の配置



再編モデル案のイメージ

