

未来志向の公共施設マネジメントにおける
プロジェクト検討部会

第1ステージ報告書

検討の進め方 | 「未来志向の公共施設の考え方」に基づく検討

- 現状を把握し、課題を抽出する
- 公共施設マネジメント推進委員会で検討対象とする施設を決定する

対象施設抽出

プロジェクト範囲の検討

プロジェクトの決定

各種個別計画等の検討

現状把握

- 施設保有状況
- 利用者数
- 維持管理経費
- 財政の動向
- 人口の動向
- 耐用年数
- 老朽化の状況等

課題抽出

- 建替えが必要
- 機器更新が必要
- 改修費用が膨大
- 利用者が少ない
- 新規サービスの需要が高い
- 規模の拡大が必要
- 法改正への対応等

対象施設の抽出

A施設

優先的に検討する施設

①旧下里小学校



②生涯学習センター



検討の進め方 | 市民説明会



優先的に検討する施設

①旧下里小学校



②生涯学習センター



旧下里小学校に関する

方向性検討結果

- 案1 行政利用
- 案2 民間事業者への有償貸付
- 案3 売却

【東久留米市公共施設等総合管理計画(令和5年2月改訂)より抜粋】

用途廃止となった施設や利活用されていない土地については、他の**行政サービスでの利用**の可能性を検討するとともに、**民間企業や各種団体等へ貸し付け**ることにより、存続する公共施設の維持管理費等に充てるための財源の確保を検討します。さらに、そうした方策が見込めないものについては、これを**売却**することにより、基金を充実させるための原資とします。

旧下里小学校

案1 行政利用

方向性

- 各課の活用意向や施設所管課ヒアリング等で抽出された課題を踏まえ、大規模改修後、**目標耐用年数(2052年)まで行政利用**する。

新たな付加価値(メリット)

- **スペース不足**という庁内課題に対して、一定解決を図ることができる。
- 余剰スペースが発生する場合は、市民へ集会室等として貸し出すことが可能となる(**施設の多機能化、収益性の確保**)。
- 他施設の改修工事等の際に利用することで、**公共施設の維持更新にかかる費用の削減**につながる可能性がある。

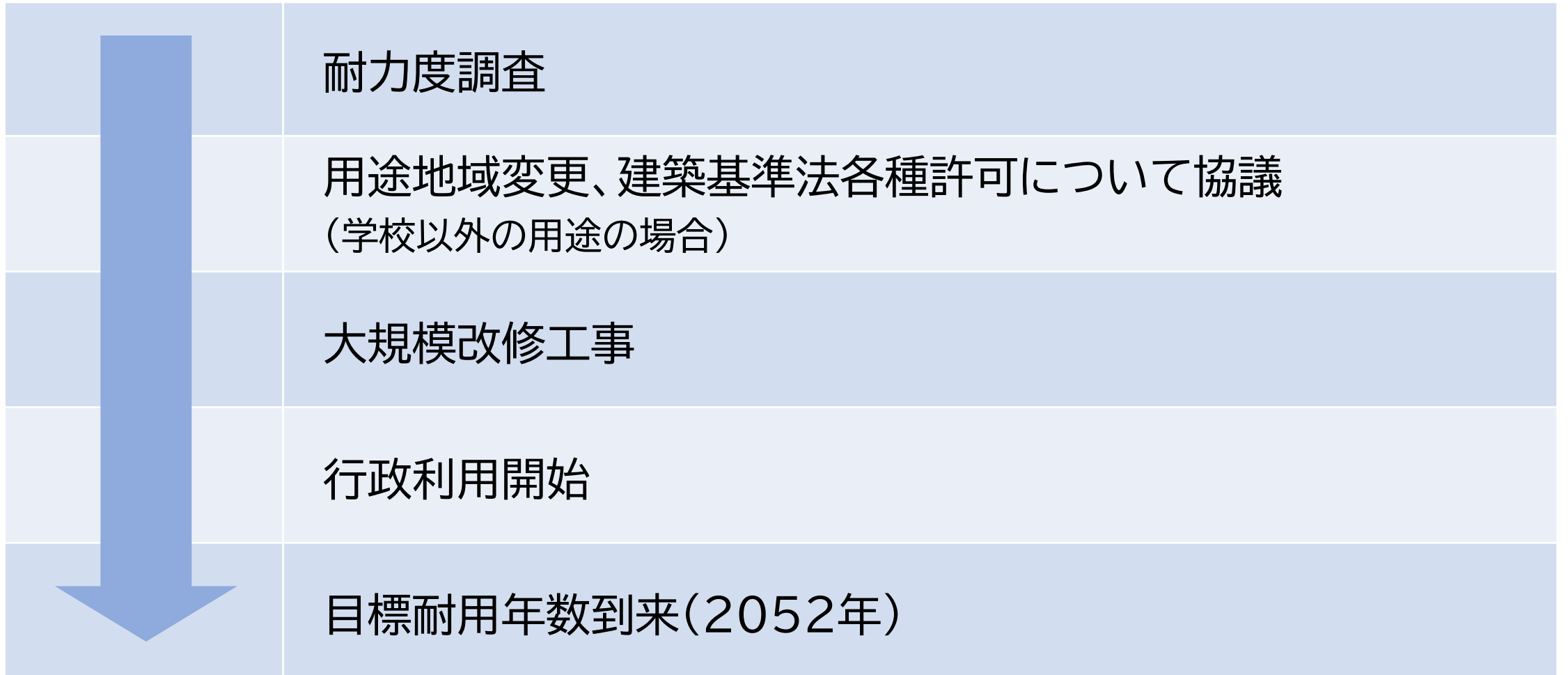
留意点①

- 学校以外の用途となる場合には、**建築基準法上の建物用途の変更**が必要となる。
その際、高さ制限の許可(同法第55条)について**特定行政庁との協議**が必要となる。
- 第一種低層住居専用地域に建築できない建物用途となる場合には、**都市計画法に基づく用途地域の変更**や、用途地域を変更しない場合には、用途地域における**建物用途の許可**(建築基準法第48条)について**特定行政庁との協議**が必要となり、利用開始まで**一定の時間がかかる**。

留意点②

- 利用目的・機能により、大規模なレイアウト変更が必要になる場合は、大規模改修工事に**通常以上の多額の費用**がかかる可能性がある。
- 行政利用にあたっては、改修するか**建替え**するかといった検討も必要である。
- 設置する機能については、必要性を検討するとともに、**集約化・複合化の可能性**や**各種行政課題**も併せて検討し、詰め込み型施設ではなく、設置する機能間の**相乗効果が高い施設**とするための検討が必要である。

プロジェクト検討終了後、想定される流れ



旧下里小学校

案2 民間事業者への有償貸付

方向性

- 民間事業者へ**有償貸付**を行う。

新たな付加価値(メリット)

- 有償貸付とすることで、**安定的な歳入**が得られる。
- 地域に不足する機能を、民間活力を用いて補完する効果が期待できる。
- 新たな産業や雇用の創出等、**地域の活性化**が期待できる。

留意点①

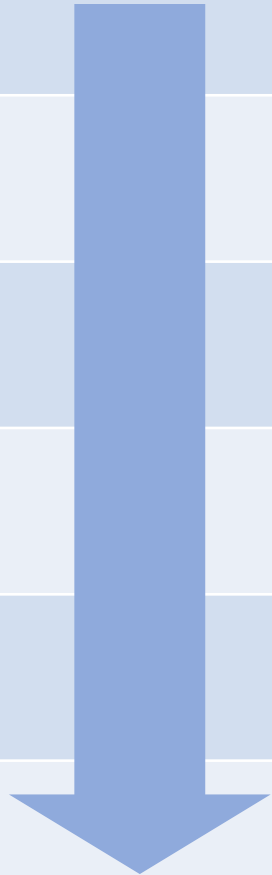
- 財産処分制限期間中は、民間貸付を行うと**返還金の支払い**が発生する。
- 現在旧下里小学校を使用している用途の**移転先**を検討する必要がある。
- サウンディング等を行い、時間をかけて**市場性を確認**する必要がある。
(現行用途では、老人ホームや幼稚園・小学校・中学校等といった建物に限られ、立地・**道路付きの悪さ**もあり、事業者からの有力な提案はない)
- 劣化具合に鑑みると、現状のまま貸付することは現実的でないため、一度改修工事をする必要がある。

留意点②

- 用途地域による建築物の用途制限があるため、市や事業者が**希望する用途での貸付が困難**な場合がある。
- 用途地域を変更する場合、**貸付開始までに時間がかかる**。
- 一度貸付を行うと、すぐに返還を求めることは難しいため、**長期的な視点**で検討する必要がある。

(同様の広さのスペースは簡単に取得できない)

プロジェクト検討終了後、想定される流れ



サウンディング等を実施

現在旧下里小学校を使用している用途の移転先の検討

大規模改修工事

用途地域変更に向けた調整

返還金の返還

(土地は2034年度末、建物は2037年度末以前に貸付を行う場合)

民間事業者への有償貸付開始

旧下里小学校

案3 売却



方向性

- 市にて校舎等を**解体**し、土地を**売却**する。

新たな付加価値(メリット)

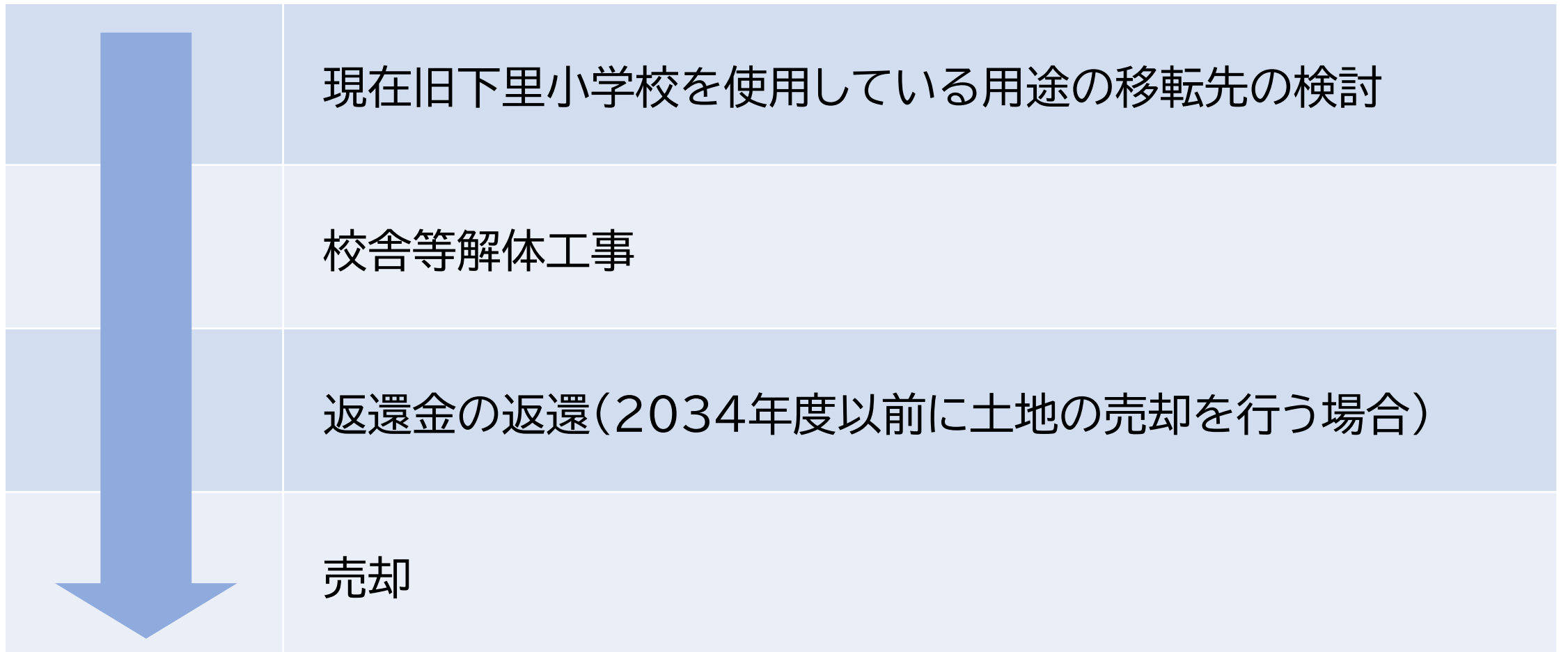
- 売却益を公共施設等整備基金へ積み立て、施設整備等の**財源確保**に繋げることができる。
- 公共施設総量の削減に繋がる。

(市公共施設全体の延床面積194,390.6㎡のうち5,763㎡(約**3%**)の**削減**)

留意点

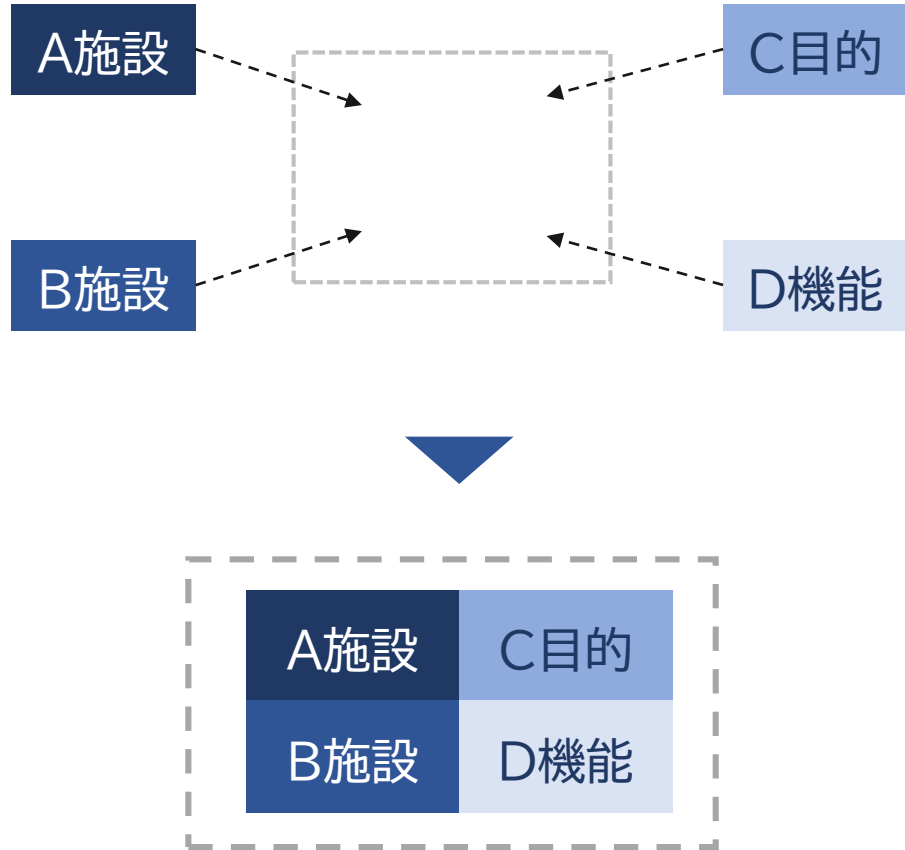
- 財産処分制限期間中は、土地を売却すると**返還金の支払い**が発生する。
- 現在旧下里小学校を使用している用途の**移転先**を検討する必要がある。
- 今後行政で同様の広さの土地が必要になる可能性について、**長期的な視点**で検討する必要がある。
(同様の広さの土地は簡単に取得できない)
- 現行の用途地域では、**建てられる建物が限られる**。

プロジェクト検討終了後、想定される流れ

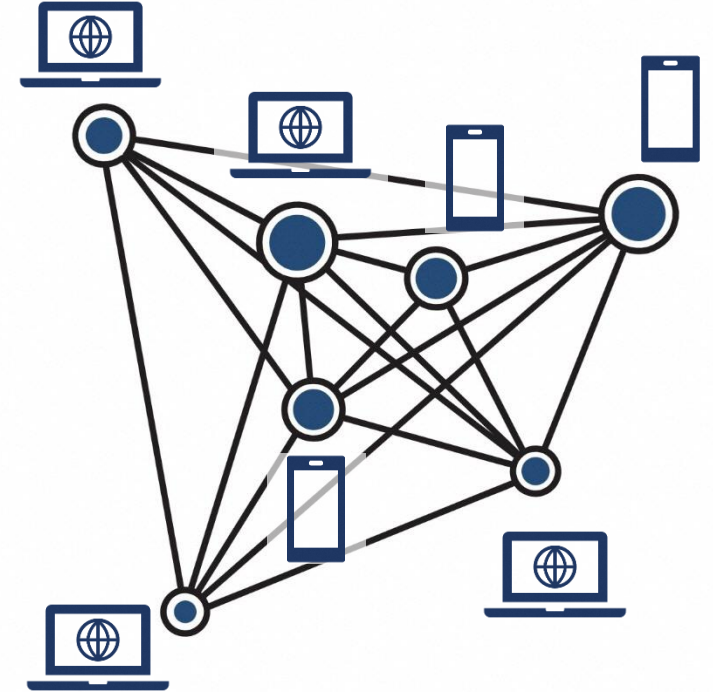


ケーススタディ | ① 施設の複合化・集約化・多機能化

- 施設の集約化、複合化など**ハード面**のスリム化
- 民間サービスの利用、多機能化など、**ソフト面**の効率化



※オンライン市役所イメージ図



※Web3.0(分散型で構築されるWebシステム)イメージ図

公共施設の複合化・多機能化

デジタル実装

ケーススタディ | ② 仮校舎による費用削減

- 東京都江東区(人口:約54万人)の「**廃校の活用による経費の削減**」
- 廃校となった小学校を**仮校舎**として使用し、仮設校舎に掛かる**経費を削減**

特徴

- 元々の学校機能が全て整っており、工事の騒音等も無く学習環境の確保に有効
- 離れた地域の学校の改修・改築の際は、**スクールバス**により対応
- 仮設校舎を設置しないことで、1校あたり**約3億円**のリース費用が**不要**となった



導入経費等

仮校舎の整備費

耐震補強工事+大規模改修工事
:約7億円(区単独経費)

引越し経費

1回片道当たり**約3百万円**の見込み
(物量,距離,時期等により変動)

- 仮設プレハブ校舎を校庭に設置すると、体育の授業等に支障を来すことが多かった
- 経費削減以外にも、効率的な改修・改築工事を行うことも可能であるというメリットがある
- スクールバスを運行する場合は、学校との綿密な協議が必要であり、安全確保、連絡体制の整備等に留意が必要

優先的に検討する施設

①旧下里小学校



②生涯学習センター



生涯学習センターに関する

方向性検討結果

案1 大規模改修による長寿命化

案2 複合化建替え

【東久留米市公共施設等総合管理計画(令和5年2月改訂)より抜粋】

＜基本方針1 機能(サービス)を重視して公共施設のスリム化を図る＞

(3)施設の更新の際は、施設の**複合化を前提**として検討する

＜基本方針2 ライフサイクルコストを縮減・平準化する＞

(1)定期点検や劣化診断等により予防型の保全手法に転換し、施設の**長寿命化**や効率的な修繕及び改修等を図る



生涯学習センター

案1 大規模改修による長寿命化

方向性

- 大規模改修工事を実施し、現在の施設規模・仕様等を継続し、**目標耐用年(2060年)まで使用**する。

新たな付加価値(メリット)

- 設計が完了しているため、早期に改修工事に着手できる。
- 高効率機器の導入による、**電気代の削減等**が期待できる。

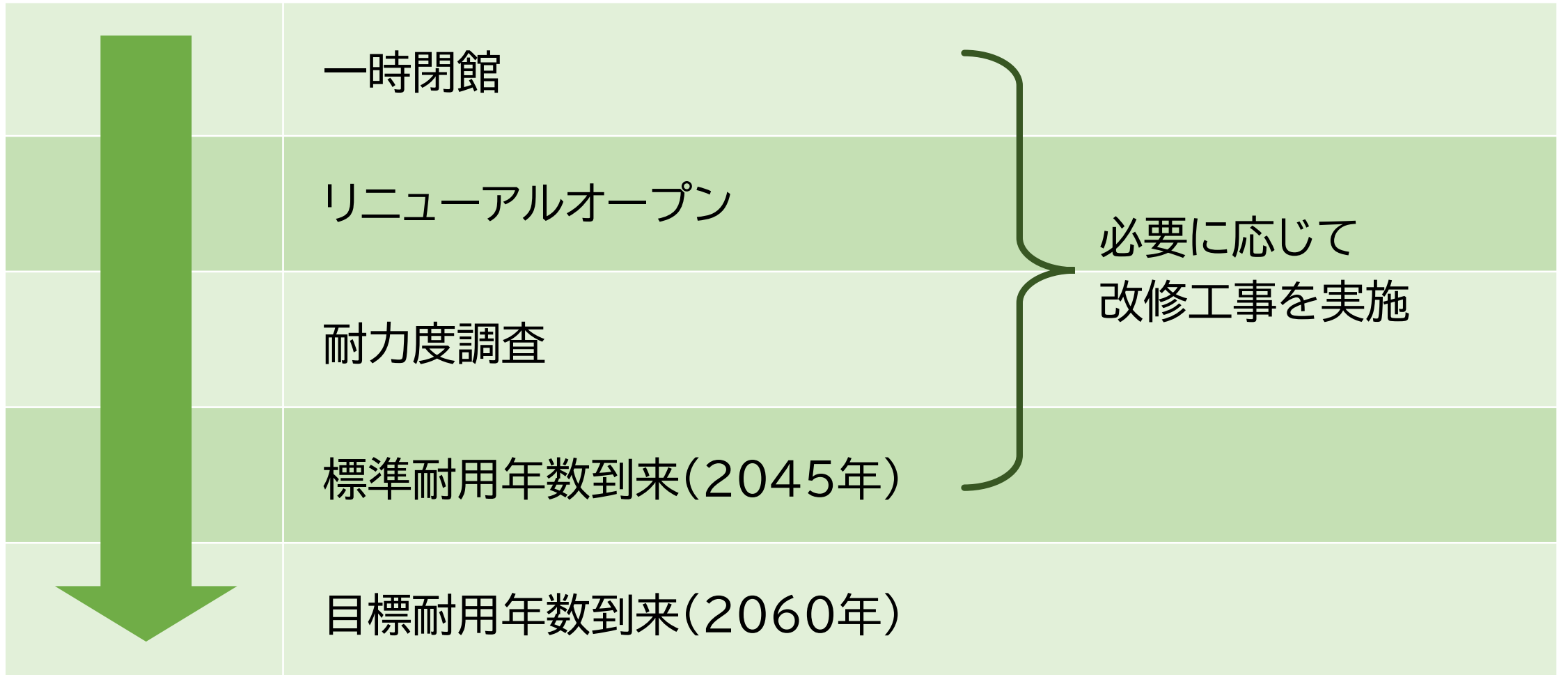
留意点①

- 大きな仕様変更等はできないため、集約化や多機能化といった**スリム化**は難しく、また、DXの推進・脱炭素化の推進などの**時代の要請**に効率的に**対応することも難しい**。
- **経済的耐用年数**の観点から、単独で建て替える場合との費用の比較検討が必要である。
- 施設の老朽化により、今後**想定外の修繕費等**が発生する可能性がある。
- 敷地の広さや建物規模が現在と変わらないため、**敷地の有効活用**による市有地内での駐車場の確保が難しく、駐車場用地としての土地の借上げが引き続き必要となり、コストがかかり続ける。

留意点②

- 大規模施設であるため、建替え時には他施設との複合化や集約化の基幹施設となりうるが、目標耐用年数到来前に他施設の改修・更新等が進んでいくことで複合化・集約化等の選択肢が限定されていく可能性があるため、建替えの方向性の検討は**目標耐用年数を待たず**に早期に行う必要がある。
- 耐力度調査の結果により長寿命化が適さないという判断となった場合、**予期せぬ時期に建替えに向けた検討**が必要となってしまうことから、他施設の改修・更新工事の状況によっては、**効果的な複合化・集約化ができない**可能性がある。

プロジェクト検討終了後、想定される流れ





生涯学習センター

案2 複合化建替え

方向性

- 大規模改修工事は行わず、部位改修をしながら継続使用し、その後、隣接する中央図書館の次回改修予定年である2035年を目途に**中央図書館及び必要に応じて他の施設と複合化**し、新施設として建て替える。

新たな付加価値(メリット)①

- 時代に即した、**魅力ある施設**をつくることができる。
- 他施設と複合化することで、各施設を単体で整備するよりも、**維持管理・更新費用の削減**が期待できる。

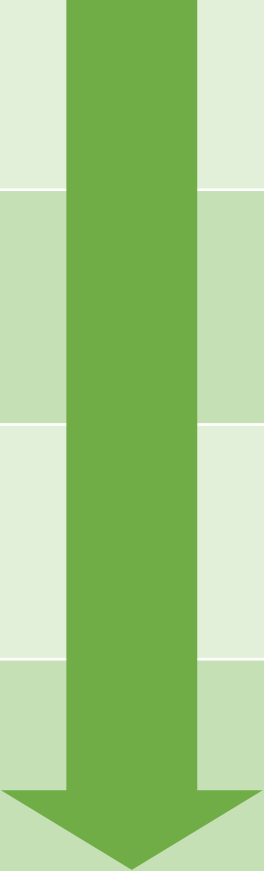
新たな付加価値(メリット)②

- スペースを多機能的に使うことで、利用者を限定せず、**施設の稼働率を上げる**ことができる。
- 市の中心地、駅からのアクセスが比較的いいという立地条件を活かし、**市内はもちろん市外からの集客**も見込まれる。
- 複合化する施設や機能が相互に連携することで、**事業効果の拡大**や**市民サービスの向上等**が期待できる。
- 中央図書館との複合化によって、適正な建物配置等、**敷地を一体的に有効活用**することにより、現状市有地のみでは不足している駐車場用地を市有地のみで確保でき、**借上げ費用の削減**に繋がる可能性がある。

留意点

- 収益施設とするか市民向け施設とするか、**コンセプトによって**複合化する施設や誘致するテナントが**大きく変わる**。
- 多大な費用がかかるため、**民間資金を取り入れた整備手法**を検討する必要がある。
- 複合化する施設については、**複合化による効果を十分に検討**する必要がある。
- 複合化建替え工事にかかる費用だけでなく、**工事開始までにかかる**生涯学習センターの**維持管理費用**についても、必要な費用として考える必要がある。

プロジェクト検討終了後、想定される流れ



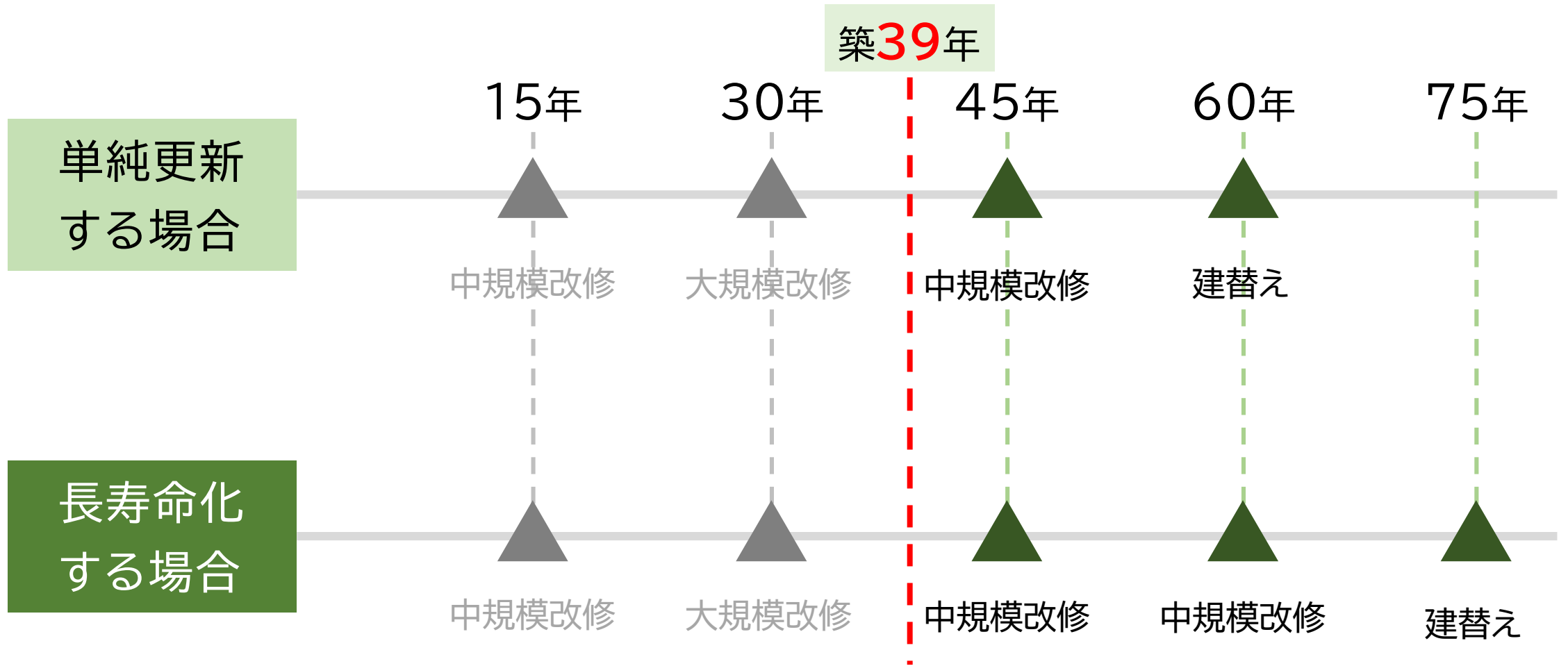
複合施設の詳細検討

生涯学習センター閉館

複合化建替え工事

新施設利用開始(2035年)

標準耐用年数60年(鉄筋コンクリート造等)の工事実施サイクル



ケーススタディ | ④ 社会教育施設の複合化

- 神奈川県大和市(人口:約23.5万人)の「**大和市文化創造拠点シリウス**」
- 目指す姿を「**市民の居場所**」とし、わかりやすい動線、閲覧席、書架、蔵書、催しなどを意識して整備

特徴

- 社会教育施設(図書館、生涯学習センター)と公の施設(芸術文化ホール、屋内こども広場)の**複合施設**
- 図書館を中心とした、**民間事業者6社**による管理運営(指定管理者制度)
- 来館者数は、開館から4ヶ月あまりで100万人、1年で**300万人**を突破



まちづくり、地域コミュニティへの貢献

- 通行量の増加、交流機会の提供
- 地域との交流、アウトリーチ事業の実施

複合化によるメリット

- 多様な利用による新たなユーザーの発掘
 - ホールの観客が待ち時間に図書館を利用
 - 図書館利用者がギャラリーで絵画展を鑑賞
 - 子どもを保育室に預けて講座に参加
- 融合事業による一体的な活動(サービス)の提供
 - ホールで歌舞伎公演
 - 生涯学習センターで歌舞伎を知る講座の開催
 - 図書館で歌舞伎関連図書企画展示

出典: 文部科学省.”中央教育審議会生涯学習分科会(第91回)配布資料”。

https://www.mext.go.jp/b_menu/shingi/chukyo/chukyo2/siryou/_icsFiles/afieldfile/2018/08/03/1406966.3.pdf, (2023.7.3参照)を加工して作成

ケーススタディ | ④ 社会教育施設の複合化

- 東京都武蔵野市(人口:約15万人)の「武蔵野プレイス」
- 図書館機能、生涯学習支援機能、青少年活動支援機能、市民活動支援機能の4つの機能を融合

特徴

- 1階エントランスには雑誌コーナーとカフェがあり、**多世代**がゆったりと過ごしている。
- 地下2階の「ティーンズスタジオ」では、小学生から大学生まで、勉強する、寝転がって本を読む、玩具で遊ぶなど、気軽に**多様な過ごし方**をしている
- 最上階フロアには書齋的に使える**個人ブース**「ワークラウンジ」(有料)を整備

エントランス



全景



1階カフェ



ワークラウンジ



メインライブラリ



ティーンズスタジオ

