

東久留米市公共施設の現状と喫緊の課題

● 東久留米市公共施設の現状と喫緊の課題とは

- 多くの公共施設で更新時期が近づき、将来更新費用が莫大となる見込みであることから、「**公共施設のスリム化**」が必要
- 特に、多くの床面積を占める「**学校施設**」と最大規模の「**市役所本庁舎**」に工事時期がせまっており、対策の検討が必要
- それぞれの課題を「喫緊の課題」として**一体的に整理**し、効果的・効率的に取り組む必要がある

公共施設の現状

- **公共施設等総合管理計画**
 - ・ 全体的に老朽化が進んでいる
 - ・ 今後の維持更新費用が膨大
 - ・ 複合化・集約化などスリム化が必要
- **未来志向の公共施設の考え方**
 - ・ 新たな付加価値を加えていく
 - ・ 優先的に検討する施設を抽出する
 - ・ 経済的耐用年数等の視点も検討する

喫緊の課題

- **学校施設**
 - ・ 市の公共施設のうち大部分を占める
 - ・ これから一斉に更新時期を迎える
 - ・ 工事の集中による費用・人員等が課題
- **市役所本庁舎**
 - ・ 大規模改修の時期を間もなく迎える
 - ・ 市の最大規模の公共施設で費用が膨大
 - ・ 工事期間中の市民対応・職務環境も課題

具体的な検討

- **スリム化に向けた基礎調査**
 - ・ 地区別の人口推計など基礎情報を整理
 - ・ 公共施設スリム化に向けた基本構想の策定
- **個別施設計画**
 - ・ 教育的な視点から学校施設の方向性を検討
 - ・ 学校施設の計画的な更新を進める
- **近未来型市役所実現ビジョン**
 - ・ DX・GXを基軸に新しい市役所へ生まれ変わる

特に**学校施設**と**市役所本庁舎**の課題が多い

一体的に整理して**同時に解決**していきたい

時間軸を揃えて課題を整理し計画的に取り組む

具体的な検討を効果的・効率的に取り組むため、「**喫緊の課題解決に向けた想定スケジュール**」を整理する

東久留米市公共施設の現状と喫緊の課題

INDEX

01 公共施設の現状 P.03

02 学校施設 P.06

03 市役所本庁舎 P.10

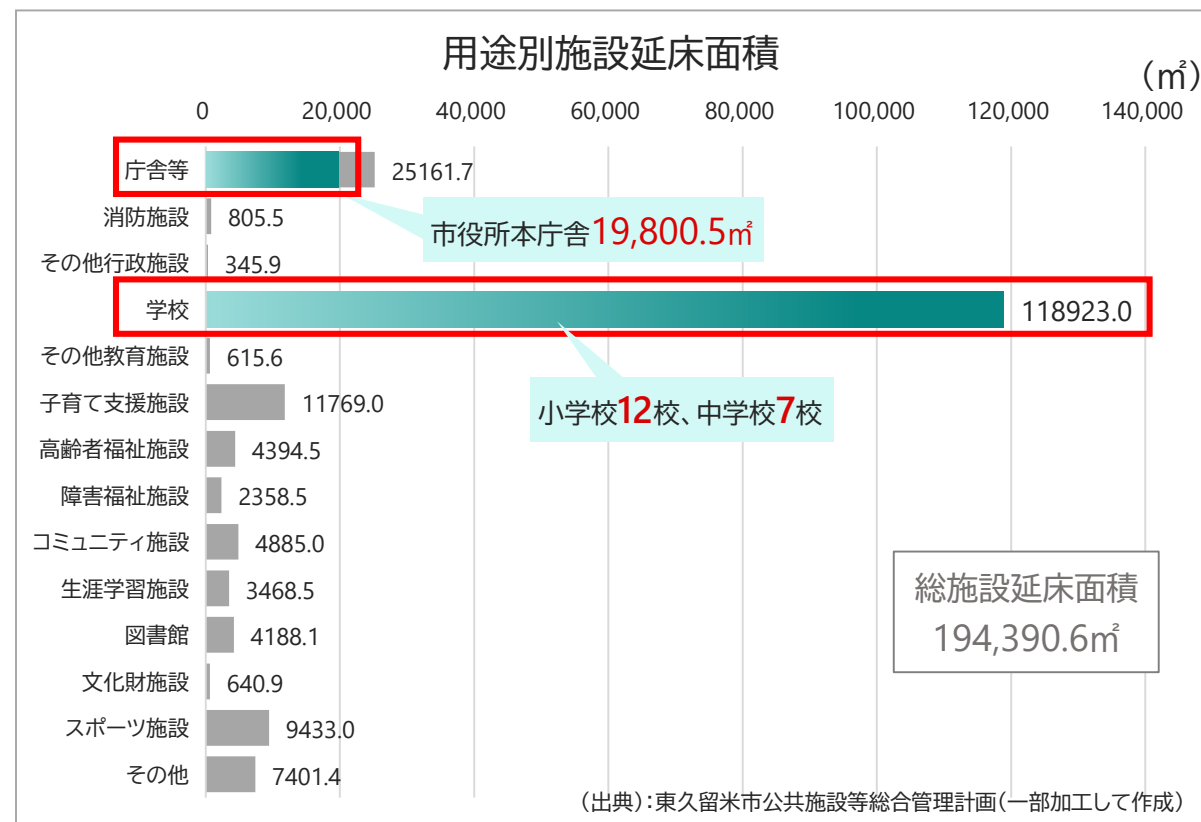
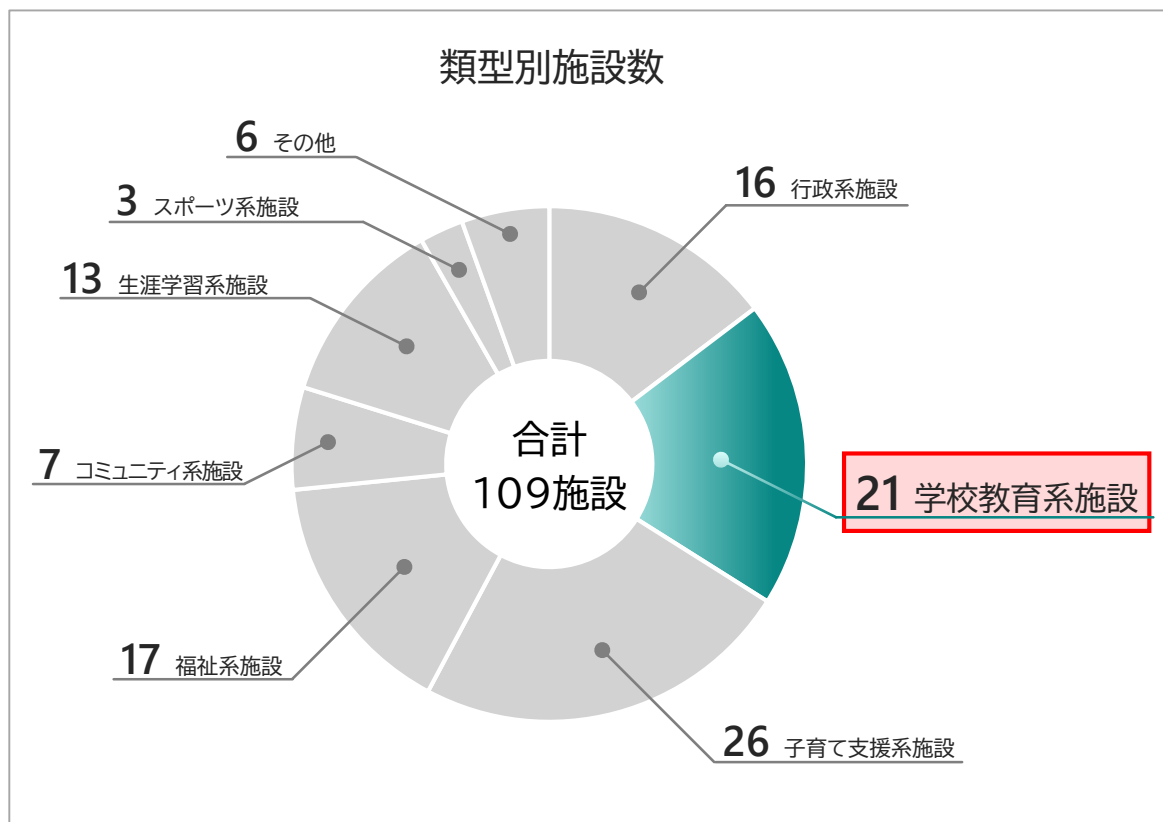
04 想定スケジュール P.14

東久留米市公共施設の 現状と喫緊の課題

- 01 公共施設の現状
- 02 学校施設
- 03 市役所本庁舎
- 04 想定スケジュール

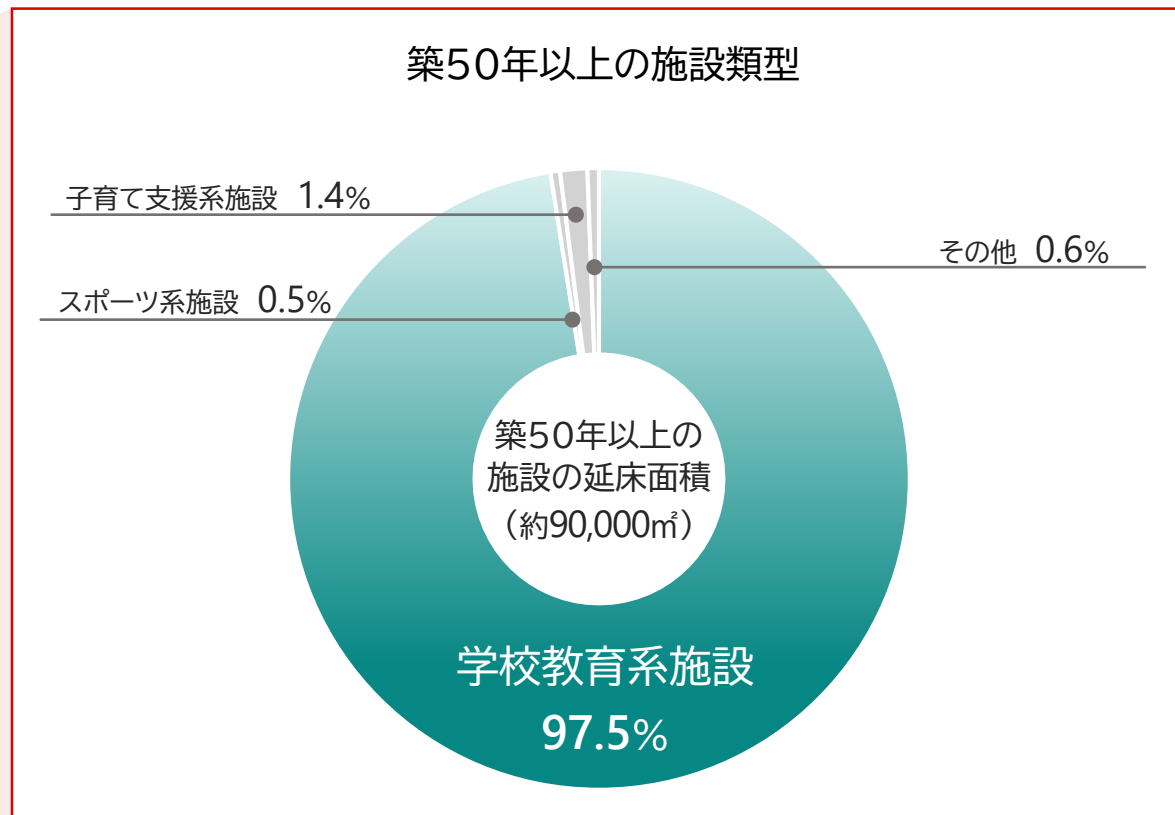
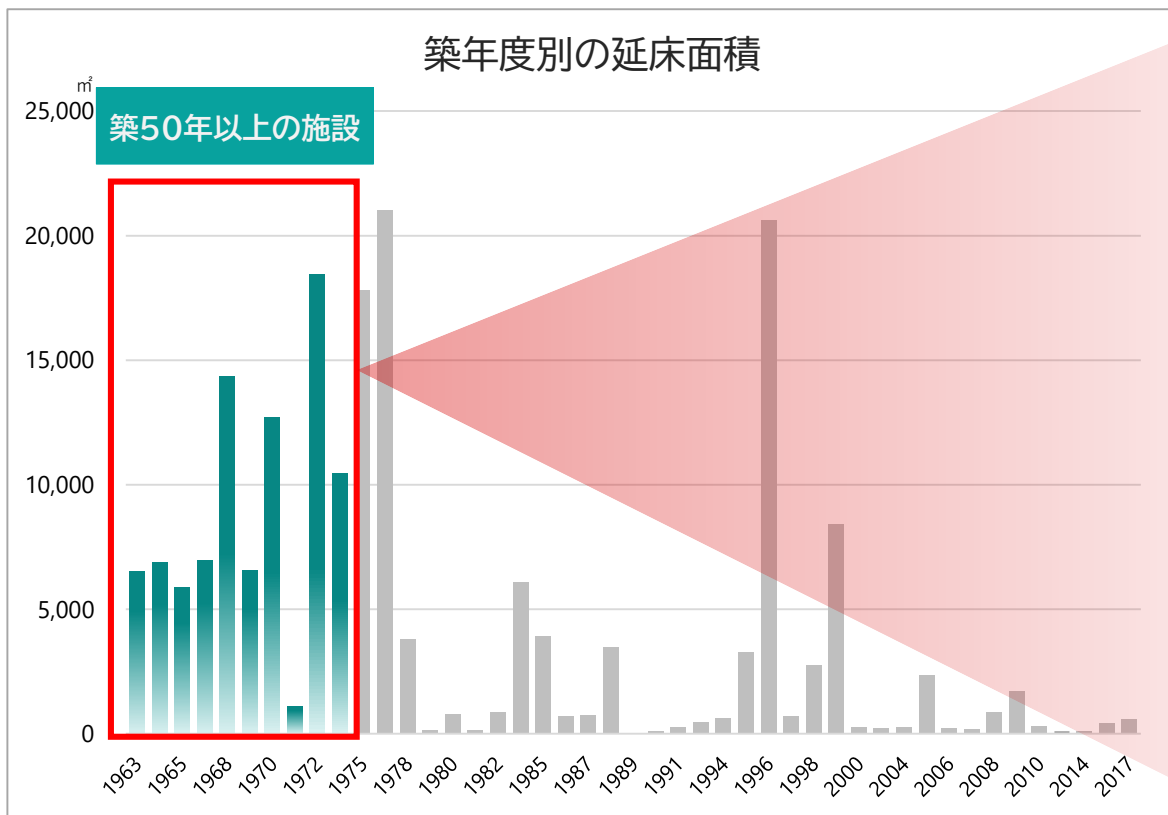
公共施設の現状(施設規模)

- 本市の公共施設では、**学校教育系施設**が床面積の多くを占め、単体では**市役所本庁舎**が最大規模
 - 建築系公共施設は**109**施設(**学校教育系施設**が最多**21**施設、うち**小・中学校**が**19**施設)
 - 延床面積合計は**194,390**m²(**市役所本庁舎** 19,800.5m²が**最大**)
 - 延床面積合計のうち**約61%**は**学校施設**(118,923m²)が占める



公共施設の現状(築年数)

- 多くの施設が**築50年以上**と、老朽化が進んでいる
 - 建築系公共施設延床面積全体の**約46%**が**築50年以上**
 - 築50年以上の施設のうち、**学校教育系施設**が**97.5%**を占める
 - 学校施設は全て築40年以上で、**19校中14校**が**築50年以上**



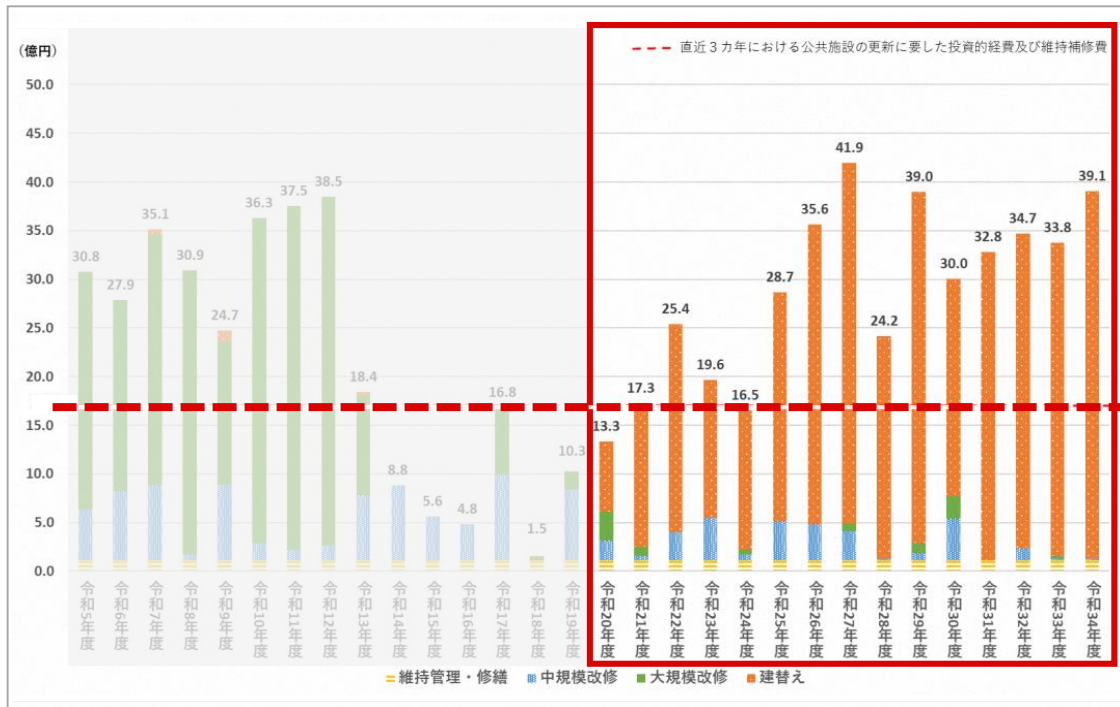
東久留米市公共施設の 現状と喫緊の課題

- 01 公共施設の現状
- 02 学校施設**
- 03 市役所本庁舎
- 04 想定スケジュール

学校施設の維持管理更新費用と更新時期の見通し

- 令和35年度までに19校中18校、令和40年度までに**すべての学校**が更新(**建替え**)時期を迎える
 - 建物の長寿命化を図った場合でも、今後30年間で**約759.9億円**もの莫大な費用が維持更新に掛かると試算
 - 令和20年度から令和40年度にかけて、**学校施設**を中心に**建替え工事が集中**し、財政負担が増大する

将来更新費用(長寿命化を実施する場合)の試算結果



(出典): 東久留米市公共施設等総合管理計画(一部加工して作成)

更新の時期を迎える施設

年度	更新時期到達施設	年度	更新時期到達施設
令和20年度	東中学校	令和28年度	はくさん保育園、シルバー人材センター、まあぶるなかまの家
令和21年度	第五小学校	令和29年度	第三小学校、第十小学校、南中学校、柳窪学童
令和22年度	第六小学校、下里コミュニティ図書室	令和30年度	神宝学童
令和23年度	-	令和31年度	小山小学校、大門中学校、前沢学童
令和24年度	久留米中学校、消防団第九分団詰所	令和32年度	神宝小学校、南町小学校、わくわく健康プラザ、滝山学童
令和25年度	第七小学校、西中学校	令和33年度	-
令和26年度	第二小学校、青少年センター	令和34年度	本村小学校、旧下里小学校、下里中学校、まえさわ保育園、浅間町地区センター
令和27年度	第一小学校、第九小学校	令和35年度	はちまん保育園、くぬぎ学童、野火止地区センター、中央図書館

学校施設の更新が集中することにより生じる課題

- 更新時期到達から後ろ倒しに平準化すると、更新の順番が回ってくるまでに**100年以上使用**する学校が発生
 - 建替え工事集中期間に財政負担が激増する(工事のみで**年間30億円以上**、さらに**仮設校舎の費用**も新たに必要)
 - 市の現状を鑑みると、複数校の建替え工事を同時進行することは難しい
 - 建替え工事を重複させない場合、最短でも全校建替え工事完了まで**57年**かかる(3年/校×19校)

学校名	建築年度	更新時期到達年度 (築75年)	工事可能年度の 築年数	更新時期を 超えて使用する年数
東中学校	昭和38年	令和20年	75	0
第五小学校	昭和39年	令和21年	77	2
第六小学校	昭和40年	令和22年	79	4
久留米中学校	昭和42年	令和24年	80	5
第七小学校	昭和43年	令和25年	82	7
西中学校	昭和43年	令和25年	85	10
第二小学校	昭和44年	令和26年	87	12
第一小学校	昭和45年	令和27年	89	14
第九小学校	昭和45年	令和27年	92	17
第三小学校	昭和47年	令和29年	93	18
第十小学校	昭和47年	令和29年	96	21
南中学校	昭和47年	令和29年	99	24
小山小学校	昭和49年	令和31年	100	25
大門中学校	昭和49年	令和31年	103	28
神宝小学校	昭和50年	令和32年	105	30
南町小学校	昭和50年	令和32年	108	33
本村小学校	昭和52年	令和34年	109	34
下里中学校	昭和52年	令和34年	112	37
中央中学校	昭和58年	令和40年	109	34

古
↓
築年数
↓
新

築100年を超える学校が発生

- 耐用年数を**大幅に超過**して使用することになる
学校施設(RC造)の耐用年数は長寿命化した場合、築75年耐用年数を25年以上も超過する施設が1/3以上
- 最後の改修から**40年以上**も使用することになる
施設保全計画上の最後の中規模改修工事は築60年目
現状では築60年目以降の予防保全の計画が無い
- 長期間に渡り**教育環境に格差**が生じる可能性がある
最初と最後の学校で更新時期に57年もの差が生じる
最後の学校の工事時期には最初の学校の次の更新時期が迫っている

- 間もなく一斉に更新時期を迎える状況で、**50年先**を見据えた**公共施設のスリム化**の検討も必要など課題が多い
 - 建替え工事が集中することで、**費用面**や**人員配置**も課題となる
 - 更新費用の試算に含まれていない工事中の**仮設校舎等の費用**も課題となる
 - 一般的に検討から工事まで7~10年程度を要するため、一斉に更新時期を迎える前に**早期の検討開始が必要**

更新時期の集中

耐用年数である築75年を順次迎えていく

- 建替え工事には数年を要するが、毎年のように更新時期を迎え**工事が集中**してしまう
- 費用面でも人員配置の面でも、**同時に複数校の工事**を行うことは**難しい**
- 工事件数を平準化するためには、**耐用年数より前に更新**する学校も必要

施設再編

公共施設のスリム化を踏まえた検討が必要

- 将来人口推計等を踏まえ、施設規模や配置を含めた**長期的な視点で検討**が必要
- 最大の床面積を占める施設なので、更新の際は**スリム化の視点**での検討が必要
- 単に集約化や複合化に組み込むのではなく、**教育的な視点**での検討も必要

費用・人員

物価費高騰・労働力不足により、工事費用や人員確保が課題

- 建替え工事で必要となる**仮設校舎**が、価格高騰で1校あたり**20億円以上**となる可能性
- 2040年問題で**労働力不足**が見込まれ、特に専門職の確保が課題
- **仮校舎**を設置して工期短縮・費用削減しながら、**良質な教育環境**の確保も必要

東久留米市公共施設の 現状と喫緊の課題

- 01 公共施設の現状
- 02 学校施設
- 03 市役所本庁舎**
- 04 想定スケジュール

市役所本庁舎における老朽化の状況とリスク(1)

● 施設の老朽化が深刻となっている

- 令和5年度個別相談案件全94件中、24件(全体の**25.5%**)が市役所本庁舎に関するもの
- 機能停止時には**市民利用・業務継続が困難**となるような不具合も多数発生

◆ 市役所本庁舎における不具合状況の一例

不具合部位	不具合内容	想定されるリスク
エレベーター	<ul style="list-style-type: none">● 部品供給が終了 庁舎建設時に設置されたもので、老朽化が進んでいる。 部品がある限りの保守となっている。	<ul style="list-style-type: none">● 長期に渡る重大な支障が生じるリスク 故障停止した場合に部品が確保できず利用できなくなる可能性がある。 市民利用に支障が生じる恐れがある。
エスカレーター	<ul style="list-style-type: none">● 老朽化による不具合・停止の可能性 庁舎建設時に設置されたもので、老朽化が進んでいる。 点検で、移動手すり・駆動ローラーについて発錆を指摘されている。	<ul style="list-style-type: none">● 長期に渡る重大な支障が生じるリスク 故障停止した場合に部品が確保できず利用できなくなる可能性がある。 市民利用に支障が生じる恐れがある。
冷温水発生機 (空調機)	<ul style="list-style-type: none">● 故障停止による過負荷運転状態 4基中3基稼働、1基は故障停止、令和6年度はさらに1基が故障停止し、現在対応中。 真空バルブの故障・水漏れなどが発生している。 オーバーホールでは若干の延命しかできず、全面的な更新が必要。	<ul style="list-style-type: none">● 健康上のリスク 特に夏の猛暑下においては、来庁する市民に重大な影響を及ぼす。 執務が困難となり、市役所業務の継続に多大な影響を及ぼす恐れがある。
中央監視設備	<ul style="list-style-type: none">● 空調設備の監視ができず手動対応が必要 各フロアの室温が表示されずバルブコントロールができないなど不具合が生じている。 中央監視装置を含めた総合的な空調設備全体の更新を検討する必要がある。	<ul style="list-style-type: none">● 健康上のリスク 特に夏の猛暑下においては、来庁する市民に重大な影響を及ぼす。 執務が困難となり、市役所業務の継続に多大な影響を及ぼす恐れがある。
地下駐車場設備	<ul style="list-style-type: none">● 不具合・停止の可能性 昇降駐車設備は庁舎建設時に設置されたもので、耐用年数を経過している。 出入口のカーゲートは、開閉回数が推奨回数を超えており更新が推奨されている。	<ul style="list-style-type: none">● 駐車場に利用制限が生じるリスク 昇降駐車設備が機能停止すると公用車の多くが使用できなくなる。 カーゲートが開閉不可となると市民利用にも支障が生じる恐れがある。

市役所本庁舎における老朽化の状況とリスク(2)

● 温室効果ガスの排出量が多い

- 建設当時から未改修で、老朽化が進んでいるだけでなく**省エネルギー化が図られていない**設備も多い
- 設備の省エネルギー化だけでなく、建物自体の**断熱性能の向上**という視点も必要
- **脱炭素とコスト軽減との両立**を図るGXの視点を含めた検討も必要

温室効果ガス排出量の状況

施設別温室効果ガス排出量順位

排出量 順位	施設名	総排出量 (t-CO ₂)	割合
1	スポーツセンター	1,038	20.7%
2	市役所本庁舎	431	8.6%
3	街路・防犯灯	344	6.9%
4	西部地域センター	212	4.2%
5	生涯学習センター	177	3.5%

(出典):東久留米市第四次地球温暖化対策実行計画(事務事業編)(一部加工して作成)

想定されるリスク

● カーボンニュートラルへの機運が薄れるリスク

行政の施設が率先して脱炭素を推進するべき
行政が推進しないと、市民や事業者の機運が上がらない

● 財政負担が増大するリスク

省エネルギー化・エネルギー効率の最適化を図ることができない
経常的に必要以上の光熱水費がかかってしまう

● 庁内環境が悪化するリスク

空調の効きが悪く、来庁した市民に影響を及ぼす可能性がある
職員の業務継続へ影響を及ぼす恐れも

- 本庁舎の老朽化が進んでいる状況で、間もなく大規模改修工事の時期を迎えるが課題が多い
 - 延床面積が最大の施設で、**工事期間**や**費用面**も**課題**となる
 - 居ながら工事を行う場合、ほぼ空にした工事に比べて**費用も工期も倍増**することが見込まれる
 - **DX・GXを基軸**とした「新たな市役所」に生まれ変わり、市民が気持ちよく・快適に、そして安全・安心に利用するための対策が必要

老朽化対策

施設が老朽化しているため計画的な保全が必要

- 令和8年度に築30年となり、**大規模改修工事の時期**を迎える
- 空調機器をはじめ**大型設備の老朽化**が進んでおり、更新が必要
- 今後は多くの公共施設が更新時期を迎え工事が集中するため、実施時期の調整も必要

大規模改修

費用面・工事期間が課題

- 市公共施設のなかで**最大の延床面積**
- 施設規模に比例し、工事の**費用**や**期間**も**最大**となるが見込まれる
- 費用・工期の増大を招くため居ながら工事が難しく、工事期間中の対応も課題

近未来型市役所

「近未来型市役所実現ビジョン」を踏まえた整備が必要

- 「フロントヤード改革」を実現する**ハード面の整備**も必要
- 災害時には**防災拠点**となる施設であるため、設備の老朽化対策が必要
- **脱炭素**と**コスト軽減**の両立を図ることが必要

東久留米市公共施設の 現状と喫緊の課題

01 公共施設の現状

02 学校施設

03 市役所本庁舎

04 想定スケジュール

- 学校施設の課題も市役所本庁舎の課題も**対応が急務**となっている

学校施設の課題

検討から工事まで時間を要するため、早期の検討が必要
工事が集中することで費用も人員配置も課題となってくる
建替え工事の際の仮設校舎の費用も課題

市役所本庁舎の課題

多くの設備が老朽化しているため、早期の対応が必要
施設規模が大きく、費用や人員配置も課題となってくる
大規模改修工事中に仮庁舎が必要となる可能性

- 両課題とも対応を急ぐ必要があり、費用や人員配置など共通する課題も多い
- 仮設校舎・庁舎など一時的な施設利用が生じる可能性も共通する

両方の課題を**一体的に整理**することで、
効果的・効率的な対応が検討できないか

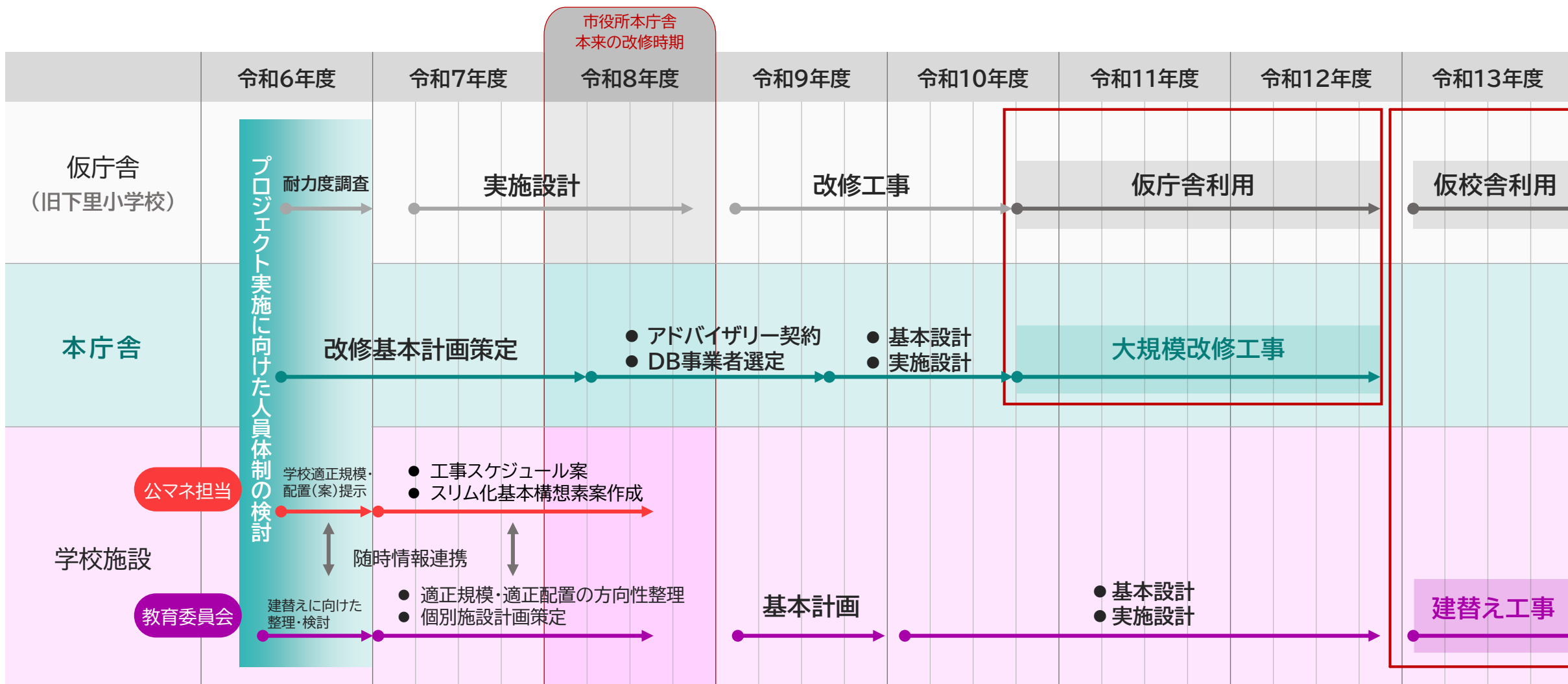
公共施設マネジメント
推進委員会での検討

仮庁舎等の候補として「旧下里小学校」を活用した案を検討
現在暫定利用している状況で、有効に後利用したい
「**仮校舎**」・「**仮庁舎**」として利用が可能かもしれない
耐力度調査を行ない、その結果を踏まえて判断していく

まずは**スケジュールを一体的に可視化**して共有する

喫緊の課題解決に向けた想定スケジュール

● 仮庁舎(旧下里小学校を活用)を設けた場合の想定スケジュール



Summary

学校施設と市役所本庁舎の対応が喫緊の課題

各施設の課題を単体で考えるのではなく、一体的に「**公共施設全体の課題**」として考える必要がある
効果的・効率的に取り組むため、**複数課題の同時解決**に向けた検討が必要
課題を**一体的に整理**し、想定スケジュールを作成して取り組んでいく

費用面、人員配置、工事中の仮設建物が共通する課題

仮設建物に**既存の施設を活用**できると、**費用面**でも**人員面**でも**効果大きい**
まずは**遊休施設**である旧下里小学校を「**仮校舎**」「**仮庁舎**」として活用できるか検討する
物価高騰の状況や将来的に**労働力不足**が見込まれることを踏まえると、**早期の検討が必要**

検討を先送りすればするほど厳しい状況

- 「まだ〇〇年もある」ではなく、「**もう〇〇年しかない**」
- 効果的・効率的な方法で**今すぐ**取り組みを始める
- 課題に応じて計画を**修正しながら**臨機応変に取り組んでいく