

---

## 第 3 章 区有施設整備の基本的な考え方

---

# 1 区を取り巻く環境

## (1) 人口の将来推計

平成 25 年 4 月 1 日時点の住民基本台帳に基づく本区の人口は、185,904 人となっています。

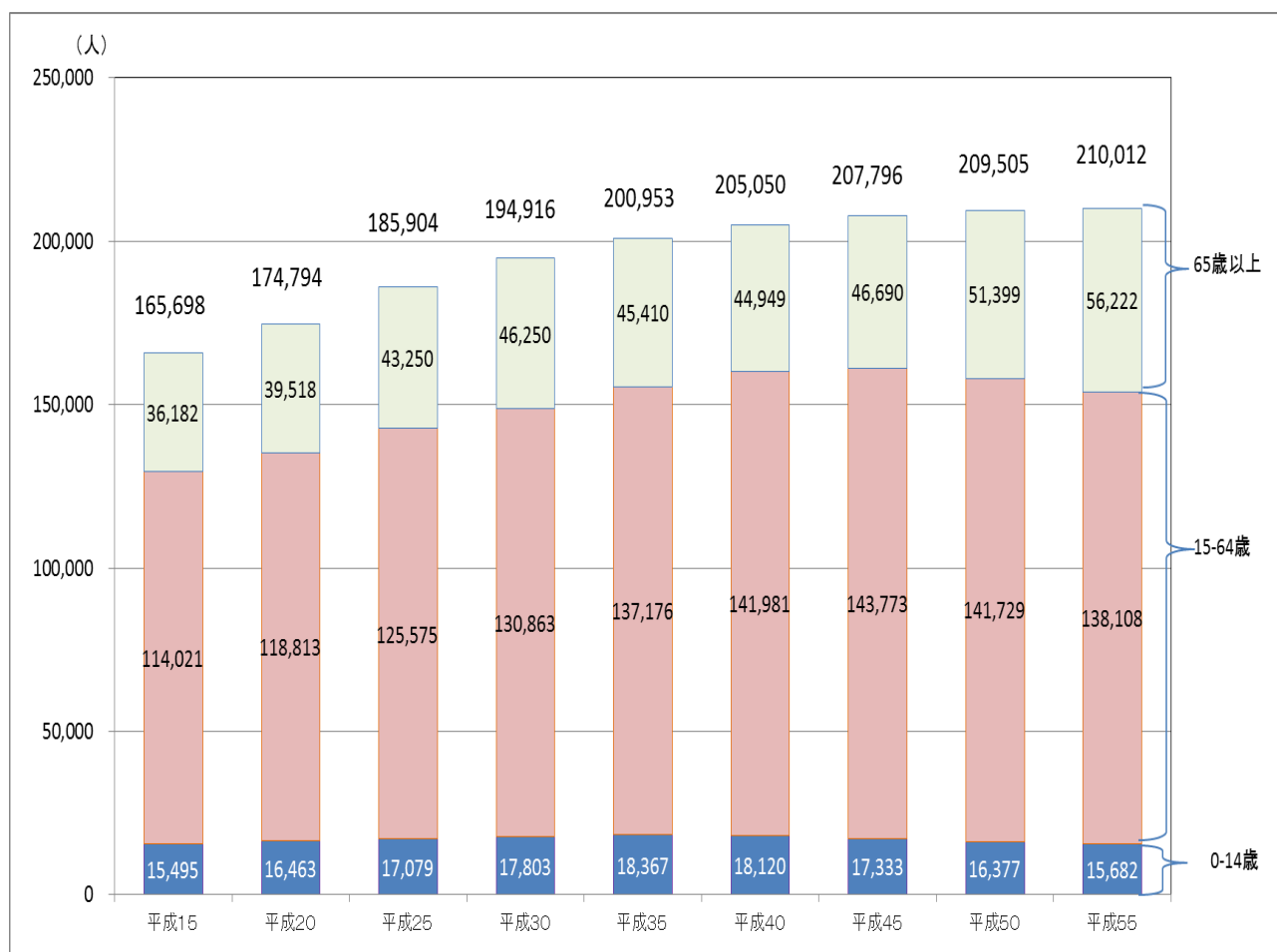
「台東区長期総合計画策定のための基礎調査報告書（平成 26 年 3 月）」によると、本区の将来人口は平成 55 年まで増加を続けると見込まれます。

全国及び特別区の推計結果と比較すると、全国では平成 22 年に、特別区では平成 32 年にピークを迎え、以降減少し続けることから、本区の将来人口の推移は、全国と異なる傾向にあることが読み取れます。（図表 3-1～3-3 参照）

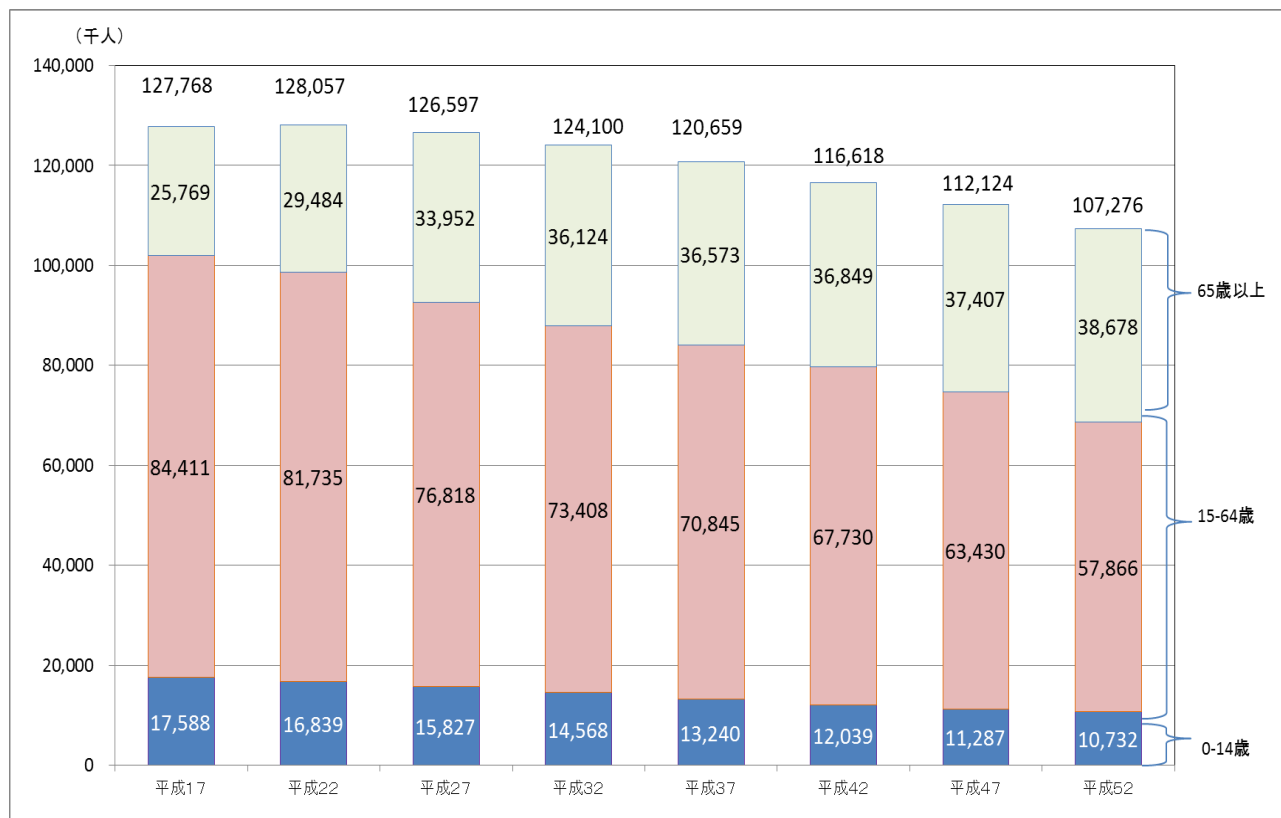
さらに、階層別人口の推移をみると、

- ・「年少人口（15 歳未満）」は、平成 35 年まで増加し、平成 45 年までは平成 25 年の人数を上回る
- ・「生産年齢人口（15 歳～64 歳）」は、平成 45 年まで増加を続け、平成 55 年においても平成 25 年の人数を上回る
- ・「老年人口（65 歳以上）」は、平成 30 年以降減少した後、団塊ジュニア世代の高齢化により、平成 45 年以降に再び増加に転じることが見込まれています。

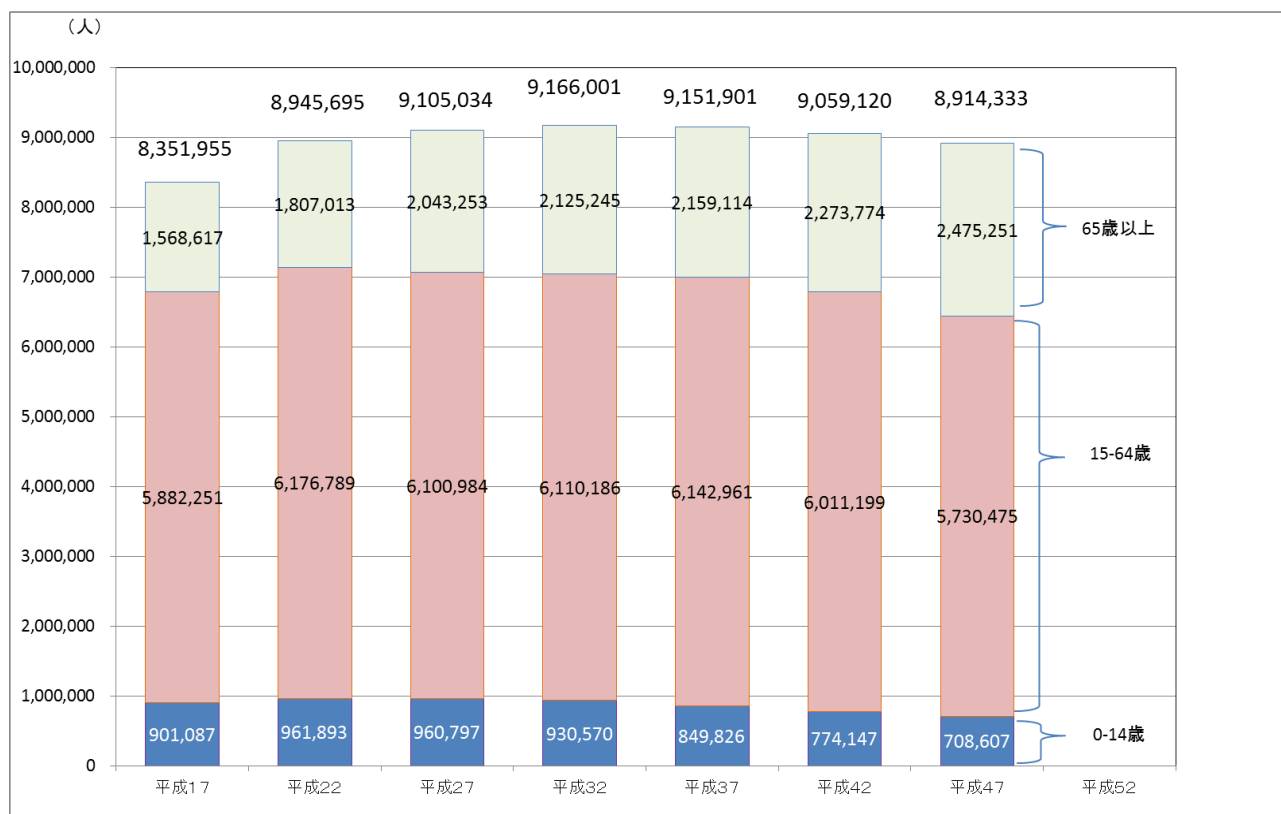
【図表 3-1】台東区における階層別人口の推移（将来推計）



【図表 3-2】全国における階層別人口の推移（将来推計）

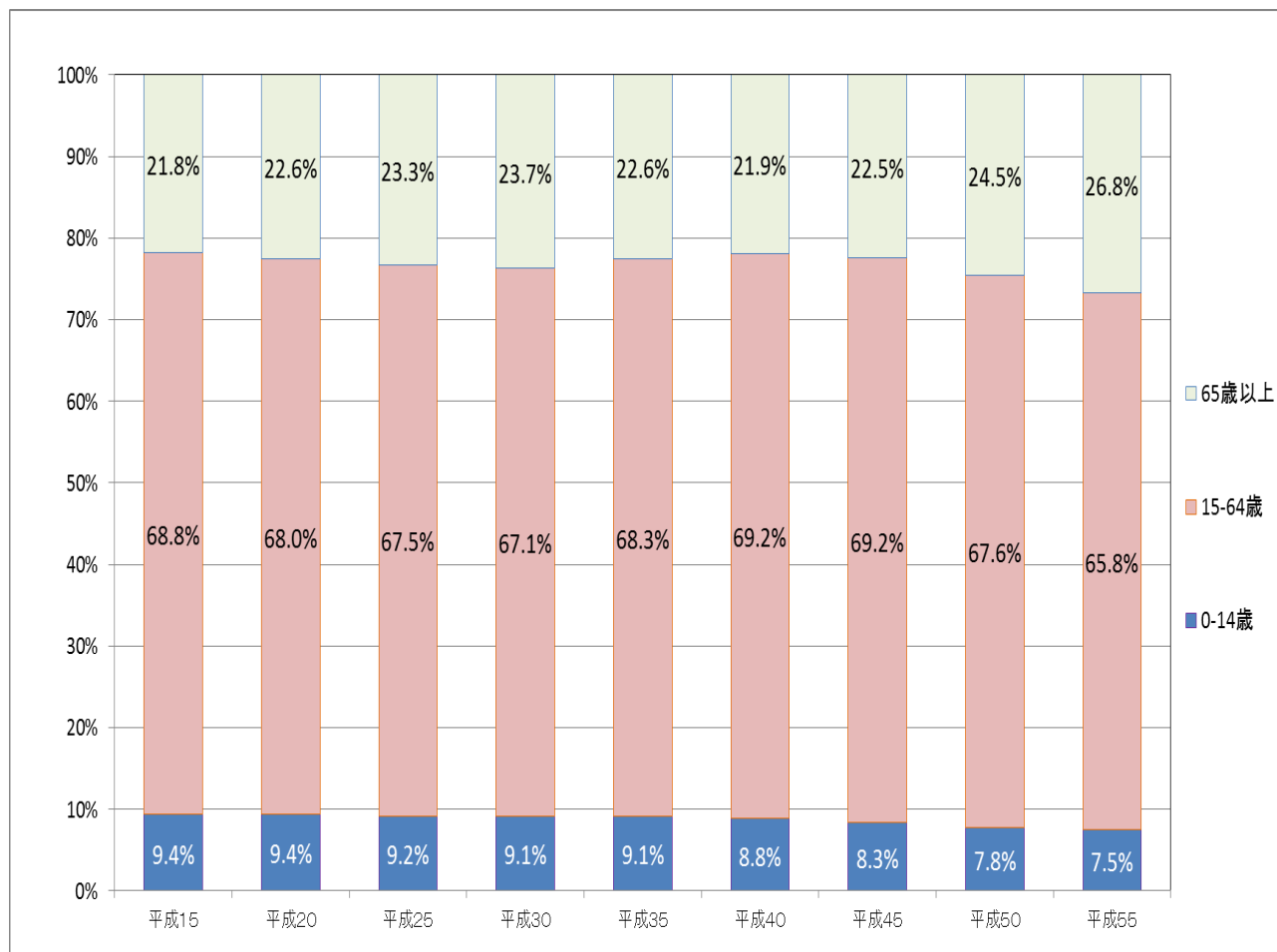


【図表 3-3】特別区における階層別人口の推移（将来推計）



また、階層別の人口割合については、以下の図表 3-4 のとおり推移すると見込まれています。

【図表 3-4】台東区における階層別人口割合の推移（将来推計）



年少人口（15歳未満）、生産年齢人口（15歳～64歳）、老年人口（65歳以上）の割合は、平成45年まで大きな変化なく推移する見込みとなっていますが、平成45年以降は、徐々に年少人口割合が減少し、老年人口割合が増加していくことが見込まれています。

以上から、全国的に人口が減少し、高齢化が急速に進む中で、本区の将来人口は増加を続け、また、少子高齢化の進行も緩やかであることが大きな特徴と言えます。

## (2) 区民ニーズ

平成19年度～平成25年度までに実施した「台東区区民満足度調査」及び「台東区民の意識調査」の結果によると、東日本大震災の発生から1年後に行った平成24年度台東区区民満足度調査を除き、区が優先的に力を入れていくべき施策として、「高齢者福祉」がほぼ毎年最上位となっています。

このほか、「健康・医療」、「防犯・生活安全対策」、「保育・子育て支援」、「防災対策」の4分野が概ね上位を占めています。

【図表 3-5】 施策の優先順位の推移

	第1位		第2位		第3位		第4位		第5位	
	施策名	(%)	施策名	(%)	施策名	(%)	施策名	(%)	施策名	(%)
19年度	高齢者福祉	52.5	健康・医療	31.7	防犯・生活安全対策	31.1	保育・子育て支援	23.6	防災対策	17.6
20年度	高齢者福祉	43.0	防犯・生活安全対策	34.4	健康・医療	28.6	防災対策	26.9	行政経営	19.9
21年度	高齢者福祉	46.2	健康・医療	36.4	保育・子育て支援	29.7	防犯・生活安全対策	27.3	防災対策	15.8
22年度	高齢者福祉	39.8	健康・医療	29.7	防犯・生活安全対策	27.5	保育・子育て支援	27.5	産業・中小企業の振興	24.9
23年度	高齢者福祉	41.5	保育・子育て支援	29.6	健康・医療	29.6	防災対策	29.0	防犯・生活安全対策	27.2
24年度	防災対策	39.7	高齢者福祉	33.4	保育・子育て支援	29.3	産業・中小企業の振興	25.9	健康・医療	25.9
25年度	高齢者福祉	40.3	防犯・生活安全対策	30.9	健康・医療	30.2	保育・子育て支援	29.1	防災対策	25.7

出典：「台東区区民満足度調査」及び「台東区民の意識調査」より作成

また、「台東区民の意識調査」による施設の要望においても、「高齢者施設」が毎年最上位で、以下、「保健・医療施設」、「保育・児童施設」が概ね上位を占める結果となっており、区民の皆さまの「福祉」・「健康」分野への関心度の高さが表れています。

【図表 3-6】 施設の要望の推移

	第1位		第2位		第3位		第4位		第5位	
	施策名	(%)	施策名	(%)	施策名	(%)	施策名	(%)	施策名	(%)
19年度	高齢者施設	49.9	保健・医療施設	29.8	公園	15.2	保育・児童施設	13.0	公共住宅	12.4
21年度	高齢者施設	42.2	保健・医療施設	32.2	保育・児童施設	20.6	公園	14.3	スポーツ施設	13.2
23年度	高齢者施設	38.7	保健・医療施設	26.4	保育・児童施設	22.1	公園	16.5	スポーツ施設	14.9
25年度	高齢者施設	40.0	保健・医療施設	25.3	保育・児童施設	21.9	公共駐輪場	20.0	公園	15.1

出典：「台東区民の意識調査」より作成

### (3) 財政状況

平成15年度～平成24年度までの「地方財政状況調査（総務省）」における普通会計決算の数値に基づき、財政状況をみていきます。

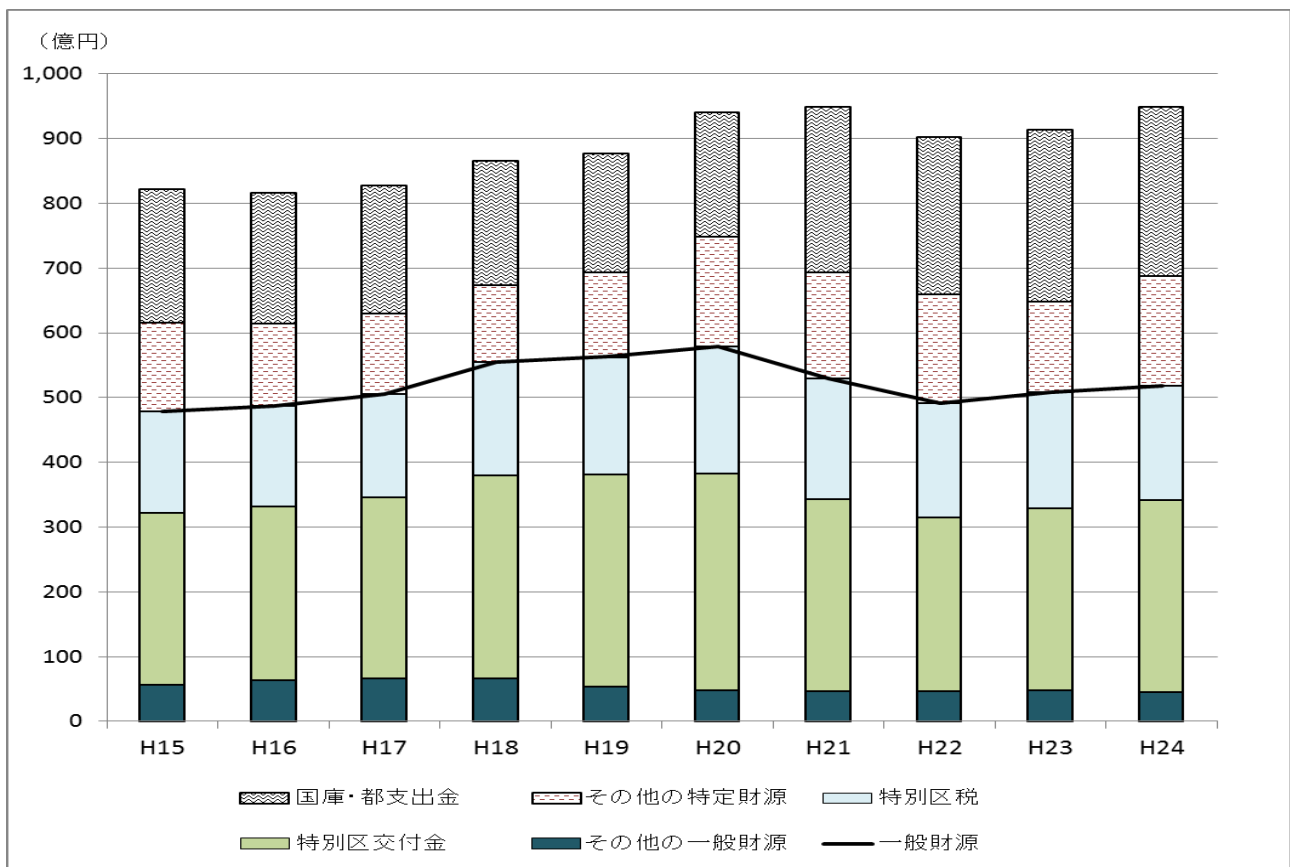
#### ① 歳入決算の状況

用途が制約されていない財源を一般財源といい、特別区民税をはじめとする特別区税や、都区財政調整制度に基づく特別区交付金が主なものとなっています。

歳入決算総額に占める一般財源の割合は、都区財政調整制度における都区間配分の見直しや都補助金の一般財源化、国の三位一体改革による国庫補助金の見直しなどにより、平成17年度～平成20年度には60%を超えていました。

平成21年度以降は、世界的な金融危機や東日本大震災を契機とする景気の低迷により、特別区交付金等が減収となり、一般財源の割合は55%前後で推移しています。

【図表 3-7】 歳入決算の推移



【図表 3-8】 歳入決算に占める構成比の推移

	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度
特別区税	19%	19%	19%	20%	21%	21%	20%	20%	20%	19%
特別区交付金	32%	33%	34%	36%	37%	36%	31%	30%	31%	31%
その他の一般財源	7%	8%	8%	8%	6%	5%	5%	5%	5%	5%
一般財源合計	58%	60%	61%	64%	64%	61%	56%	54%	56%	55%
国庫・都支出金	25%	25%	24%	22%	21%	20%	27%	27%	29%	28%
その他の特定財源	17%	15%	15%	14%	15%	19%	17%	19%	15%	17%
特定財源合計	42%	40%	39%	36%	36%	39%	44%	46%	44%	45%

## ② 歳出決算の状況

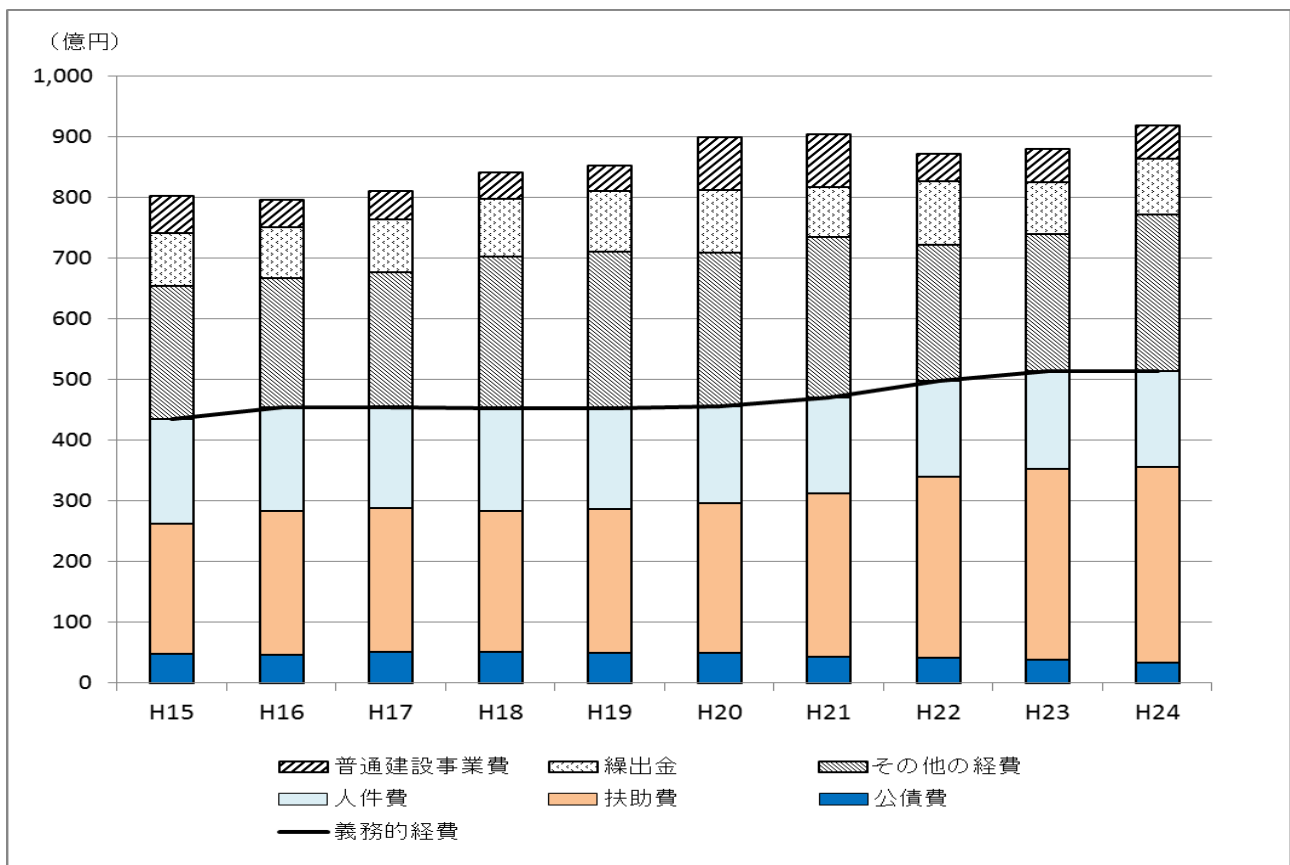
職員給与等の「人件費」、特別区債の償還経費である「公債費」、生活保護などの給付費である「扶助費」は、法令の規定あるいはその性質上支出が義務付けられているため、任意に削減できないという意味で「義務的経費」といわれます。

義務的経費のうち、人件費と公債費は減少傾向にあるものの、扶助費については、生活保護の被保護者数の増加、障害者サービスや子育て支援施策の充実などを背景として、増加傾向にあります。

公共施設の整備や道路・公園の改良経費などである普通建設事業費は、年度により、40億円台から80億円台と大きく変動しています。

国民健康保険事業や介護保険事業などへの繰出金は、平均して90億円程度となっています。

【図表 3-9】 歳出決算の推移



【図表 3-10】 歳出決算の内訳の推移

(単位: 億円)

	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度
人件費	172	172	167	168	167	161	159	159	161	159
扶助費	216	236	238	232	236	246	268	297	314	321
公債費	47	46	50	51	50	49	43	42	38	34
<b>義務的経費合計</b>	<b>435</b>	<b>454</b>	<b>455</b>	<b>452</b>	<b>453</b>	<b>456</b>	<b>471</b>	<b>498</b>	<b>513</b>	<b>514</b>
普通建設事業費	61	45	46	43	43	86	88	46	56	55
繰出金	88	84	87	95	100	103	82	104	85	92
その他の経費	219	212	222	251	257	253	263	224	226	257
<b>歳出決算合計</b>	<b>802</b>	<b>796</b>	<b>809</b>	<b>841</b>	<b>852</b>	<b>898</b>	<b>904</b>	<b>872</b>	<b>880</b>	<b>918</b>

### ③ 基金の状況

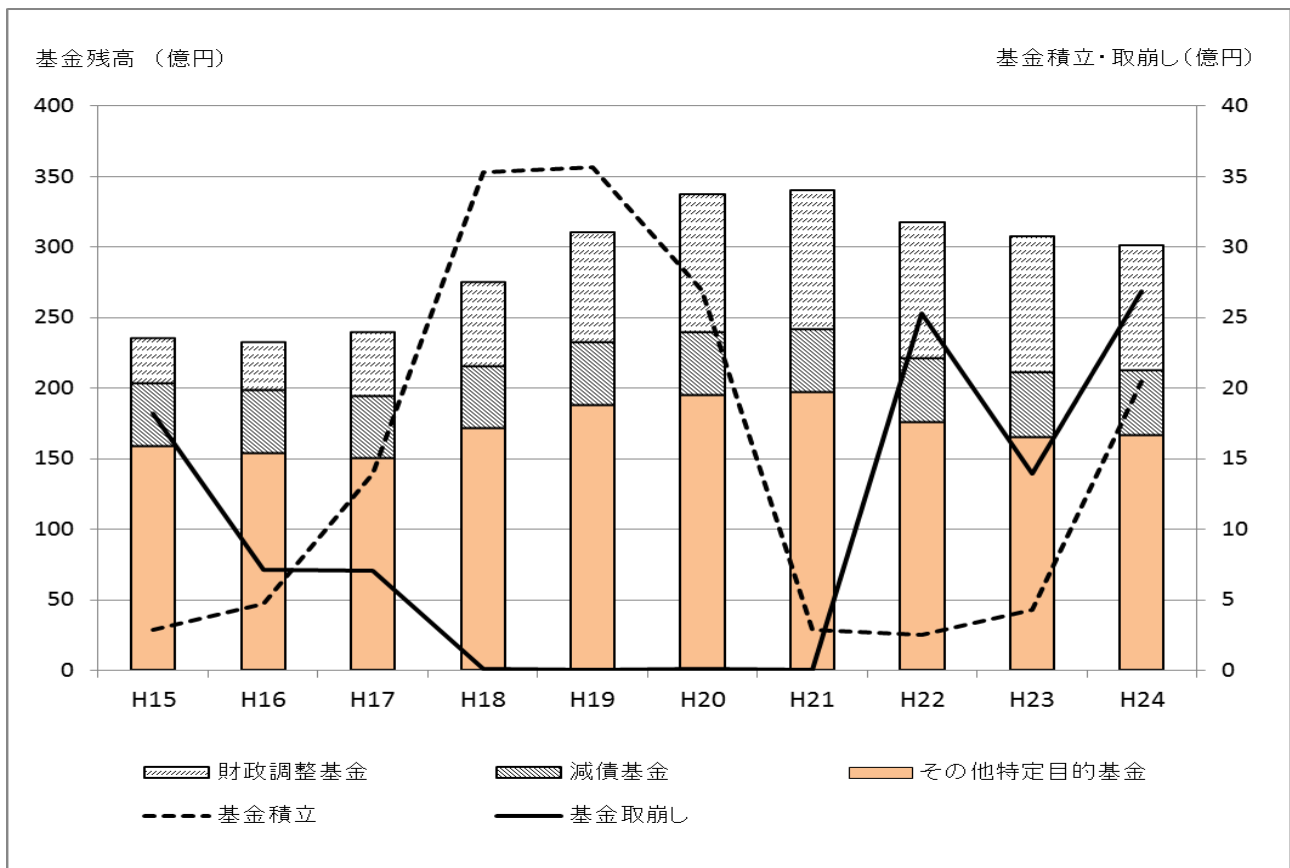
本区では、税収等の急激な減少や公共施設の建設、都市整備事業、災害対策等に備えるため、各種の積立基金を設置しています。

平成17年度～平成21年度までは、基金の積立額が取崩額を上回り、平成21年度の基金残高は340億円まで増加しました。

平成22年度以降は、特別区税や特別区交付金の減収等による財源不足を補うため、取崩額が積立額を上回り、基金残高が減少しています。

公共施設建設基金の主な活用先として、最近の10年間では、特別養護老人ホーム千束の整備、千束保育園等大規模改修、庁舎老朽化対策などが挙げられます。

【図表 3-11】 基金残高の推移



【図表 3-12】 基金残高の推移

(単位：億円)

	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度
財政調整基金	32	35	46	59	78	98	98	96	97	89
減債基金	44	44	44	44	45	45	45	45	46	46
其他特定目的基金	159	154	150	171	188	195	197	176	165	167
公共施設建設基金	98	96	94	114	129	135	136	127	120	113
都市整備基金	17	15	15	15	15	15	16	10	10	11
環境整備基金	21	21	19	20	21	22	23	22	18	16
その他の基金	22	21	21	22	22	22	22	16	17	27
残高合計	235	233	240	275	311	337	340	317	308	301
基金取崩し	18	7	7	0	0	0	0	25	14	27
基金積立	3	5	14	35	36	27	3	3	4	20



#### ④ 特別区債の状況

特別区債は、一時に、多額の経費を要する公共施設の建設などについて発行するもので、償還期間を定めて、国や金融機関等から借入れ、翌年度以降に返済します。

これにより、世代間の負担の均衡や財政負担の年度間調整を図っています。

平成 15 年度以降の主な発行実績としては、台東病院及び老人保健施設千束の整備に 61 億円、旧東京北部小包集中局跡地の用地取得に 20 億円を発行しています。

また、個人住民税等の減税に伴う減収額を埋めるために発行が認められる減税補てん債等については、平成 19 年度以降、発行していません。

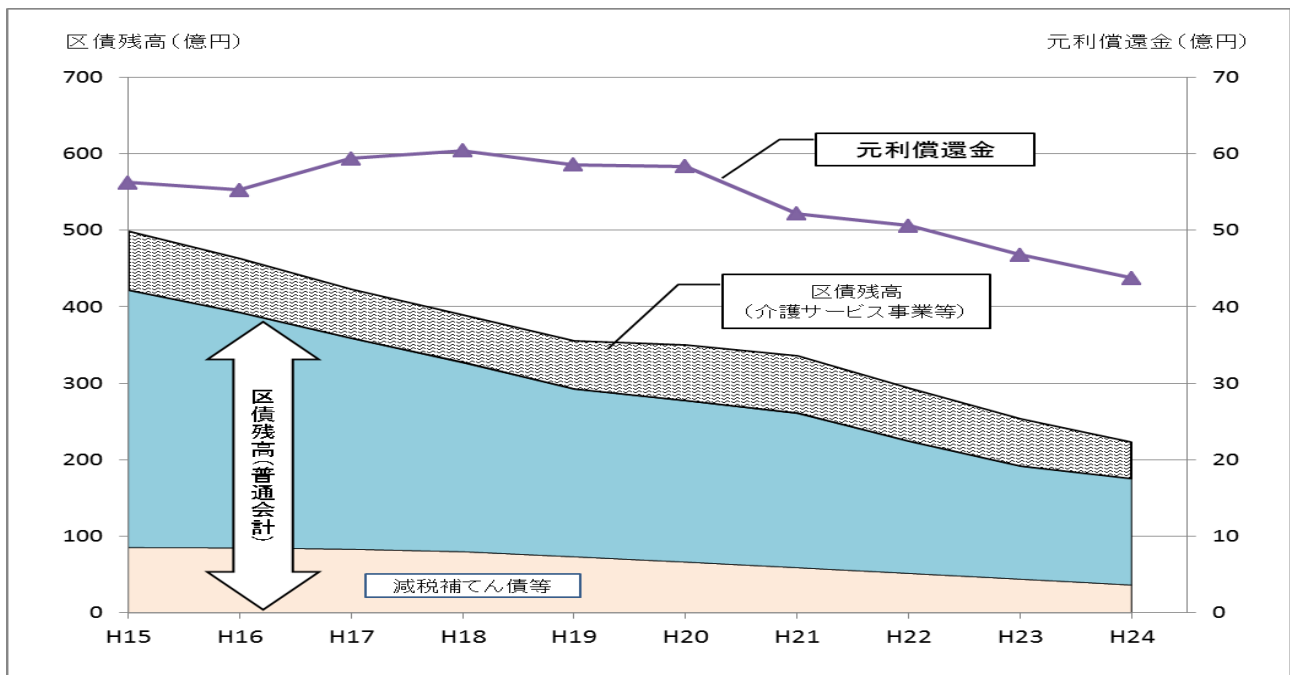
全会計の区債残高は、毎年度減少しており、平成 24 年度の残高は平成 15 年度に比べて 55%減となっています。

【図表 3-13】 区債発行額の推移

(単位:億円)

	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度
区債発行額	4	4	6	13	12	42	28	0	0	14
(減税補てん債等)	(4)	(4)	(4)	(3)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)

【図表 3-14】 区債残高と元利償還金の推移



【図表 3-15】 区債残高と元利償還金の推移

(単位:億円)

	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度
区債残高(普通会計)	422	393	359	326	292	277	260	224	191	176
(減税補てん債等)	(85)	(85)	(83)	(80)	(73)	(66)	(59)	(51)	(44)	(36)
介護サービス事業等分	77	70	64	62	62	73	76	69	62	47
区債残高 計	498	463	422	388	355	349	336	294	253	223
元利償還金	56	55	59	60	59	58	52	51	47	44

#### (4) 区有施設の整備費と財源

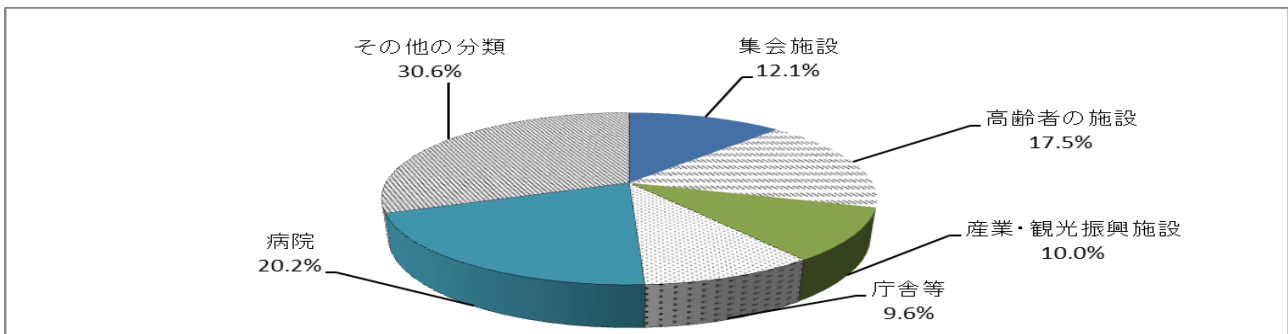
区有施設の整備費（建設、改築、大規模改修等の費用）は、平成15年度～平成24年度までの総計で266億円となっています。

このうち、20%が台東病院の整備費です。このほか、老人保健施設などの高齢者の施設が17.5%、区民館などの集会施設が12.1%を占めています。

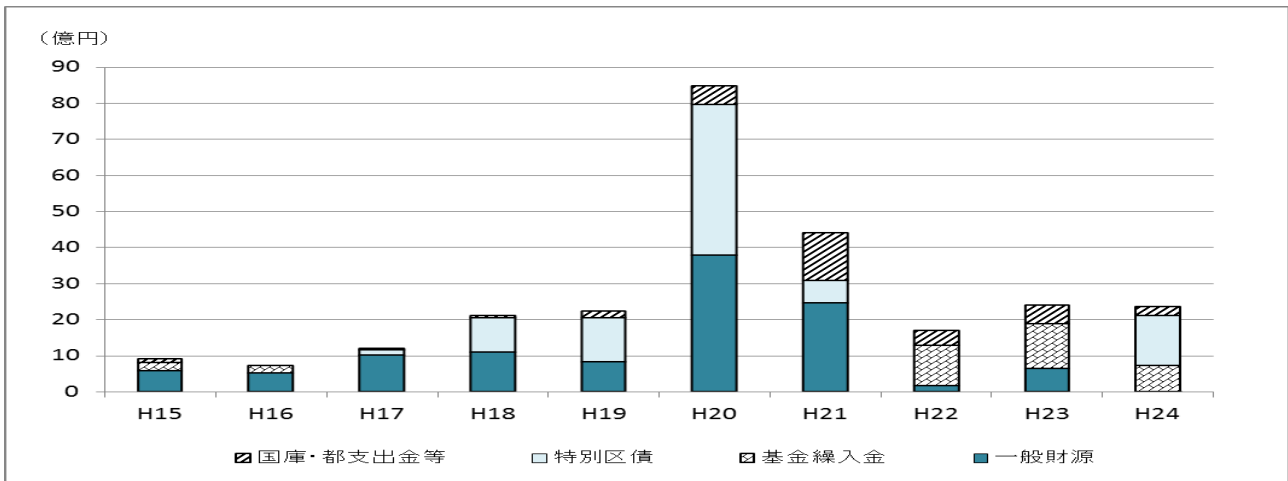
年度別の推移を見ると、平成20年度と平成21年度に特に大きくなっており、平成20年度については台東病院の整備が、平成21年度については柏葉中学校やリバーサイドスポーツセンター体育館の大規模改修が大きな要因となっています。

区有施設の整備費に充てられている財源は、概ね4割程度を一般財源が占めていますが、基金の繰入金や特別区債も重要な財源となっています。

【図表 3-16】 区有施設の整備費の構成比（平成15年度～平成24年度）



【図表 3-17】 区有施設の整備費の推移と財源



【図表 3-18】 区有施設の整備費の推移と財源

(単位：億円)

年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度
国庫・都支出金等	1	0	0	1	2	5	13	4	5	2
特別区債	0	0	2	10	12	42	6	0	0	14
基金繰入金	2	2	0	0	0	0	0	11	13	7
一般財源	6	5	10	11	8	38	25	2	6	0
合計	9	7	12	21	22	85	44	17	24	24

## 2 区有施設整備の基本的な考え方

### (1) 基本方針

第2章に記載のとおり、将来推計の対象施設を今後も維持するには、平成27年度から平成56年度までの30年間で約1,060億円にも上る更新費用が必要になると想定されます。

一方、区の歳出では、生活保護等の給付費である扶助費の増加や、子育て支援・保育の充実、災害対策の強化など、様々な需要を抱えており、施設の更新に充てることのできる財源には限りがあります。

さらに、今後、歳入のうち大きな割合を占める特別区交付金の財源である法人住民税の一部国税化による影響も懸念されています。

限られた財源を活用し、計画的に施設の更新を進めていくには、全体的な工事時期の調整を行い、財政負担を平準化していく必要があります。そのためには、従来の事後保全から、予防保全型の維持管理へと転換を進め、ライフサイクルコストを縮減するとともに、施設の長寿命化を図っていくことが求められます。

現在の区有施設については、上記を踏まえ、計画的に更新を進めていくことを基本としますが、昨今の国際化や情報化等の進展を受けて、区民を取り巻く生活環境・生活様式は大きく変貌してきており、区民ニーズは時代とともに変化していきます。

また、区の人口構成は、緩やかながらも少子高齢化の方向へ進んでいく見込みとなっています。

区有施設の整備にあたっては、こうした区民ニーズ、人口構成の変化などに的確に対応していくことも重要な視点であり、中長期的な視点から施設の再編を進めていく必要もあります。

以上を踏まえて、今後の区有施設の整備にあたっての基本方針を、次のとおり定めます。

#### <基本方針>

##### 1 「予防保全型管理の推進と計画的な施設更新」

➤ 予防保全型の維持管理を推進し、ライフサイクルコストを縮減するとともに、施設の長寿命化を図りながら、計画的に更新を進めていきます

##### 2 「中長期的視点からの施設の再編」

➤ 人口構成や区民ニーズの変化などに的確に対応するため、中長期的な視点から、施設の再編を進めていきます

##### 3 「施設管理の一元化の推進」

➤ 1及び2の着実な実施に向けて体制整備を図り、施設管理の一元化を推進していきます

## (2) 取組事項

基本方針に基づき、以下に掲げる事項に取り組んでいきます。

### 【基本方針】

#### 1 「予防保全型管理の推進と計画的な施設更新」

### 【取組事項】

#### ① 予防保全型管理によるライフサイクルコストの縮減

予防保全型の維持管理を推進し、維持管理経費の平準化を図りながら、ライフサイクルコストの縮減に努めるとともに、施設・設備を常に良好な状態で維持し、安全性確保の徹底化と長寿命化を図っていきます。

#### ② 計画的な施設更新による財政負担の平準化

計画的に施設の更新を進めるため、大規模改修は建築後 30 年で、改築は大規模改修後 30 年で行うことを目安とし、施設の長寿命化を図りながら全体的に工事時期を調整することで、利用者への影響を最小限に抑えるとともに、財政負担を平準化していきます。

なお、財源については、世代間の負担の均衡や財政負担の年度間調整を考慮し、特別区債や公共施設建設基金等を適切に活用していきます。

#### ③ 既存施設等の有効活用

大規模改修・改築工事にあたって必要となる仮設施設・用地については、学校跡地や低未利用となっている既存施設・用地等を有効活用することで確保に努め、費用の縮減を図っていきます。

#### ④ 環境負荷の低減、ユニバーサルデザインの推進

大規模改修・改築工事に合わせて、省エネルギー機器等の活用を積極的に推進し、環境負荷の低減を図っていきます。

また、ユニバーサルデザインの視点を重視し、高齢者・障害者等を含むすべての利用者が安全に、安心して、快適に利用できる環境を整備します。

#### ⑤ 施設保全計画の策定

①～④に掲げる取組みを着実に進めていくため、個別施設及び区有施設全体にかかる保全計画を策定していきます。

また、保全計画の実効性を高めるため、長期総合計画において、10 か年における施設整備の方向性を示すとともに、行政計画においては、計画期間中(3 か年)に大規模改修・改築工事を行う予定の施設名及び実施年度を表記していきます。

## 【基本方針】

### 2 「中長期的視点からの施設の再編」

## 【取組事項】

### ① 施設の再編

人口構成や区民ニーズの変化などに的確に対応するため、既存施設の改築工事にあたっては、「施設」と「機能」を切り離して考え、必要な機能は維持しながら、他施設の統合や新たな機能の付加による複合化・多機能化を推進し、施設の再編を進めていきます。

特に、学校施設については、地域における最も身近な区有施設であり、将来的に児童・生徒が減少した際に、余裕教室等の空きスペースを活用して他施設との複合化等を図り、地域の中核施設として再編することを視野に入れながら建替えを進めていきます。そのため、設計段階において、スケルトン・インフィルなど、施設の統合や他用途への変更に柔軟に対応できる建築方式を採用していきます。

また、大規模改修・改築工事に合わせて、施設におけるサービスの内容や水準を検証し、サービス提供のために必要な延床面積を精査することで、建物規模の適正化及び区有施設全体の延床面積の縮減を図っていきます。

### ② 民間資源の積極的活用

新たな行政需要への対応として、新規施設を整備する際には、民間事業者の誘致や民間施設の借上げなど、民間資源のより一層積極的な活用を図っていきます。

また、既存施設についても、民間活用の可能性について検討を進めていきます。

### ③ 貸付等の推進

施設の統合等により生じた供用予定のない財産については、長期貸付等により有効活用を図るとともに、将来にわたって利用計画がない場合には売却を行い、施設総量の縮減に努めていきます。

### ④ 集会施設等の機能向上

同種・類似機能を有する施設が複数存在する集会施設等については、利用率の向上に努めるとともに、区民ニーズの変化に対応した効率的・効果的な施設の活用方法やそのあり方について検討を進め、機能の向上を図っていきます。

### ⑤ 人口減少も見据えた施設のあり方の検討

本区の将来人口は、平成 55 年まで増加を続ける見込みではあるものの、増加率は次第に減少していくことから、将来的な人口減少を見据えた施設のあり方についても、検討を進めていきます。

## 【基本方針】

### 3 「施設管理の一元化の推進」

## 【取組事項】

#### ① 施設情報の一元管理の徹底化

経営的な視点から施設の管理を行っていくため、施設保全システムを有効活用し、施設保全担当部門における施設情報の集積・一元管理を徹底していきます。

また、集積した施設情報については、定期的に現況を取りまとめ、公表していきます。

#### ② 予防保全型管理の推進体制整備

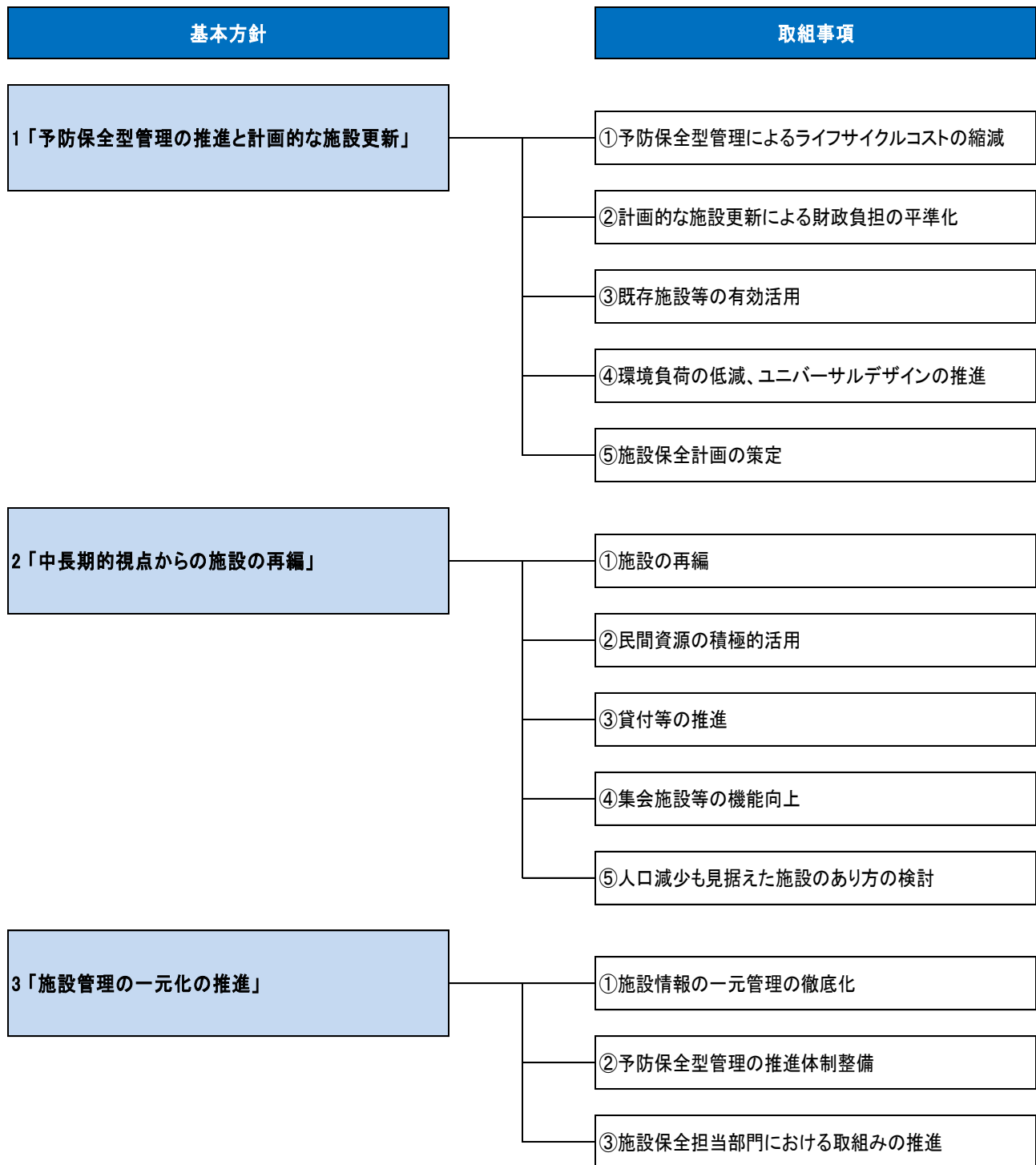
予防保全型管理の推進に向けては、最新の優れた技術を取り入れていく必要があります。専門的かつ高度な知識・経験を有する民間人材を活用しながら、施設保全担当部門における推進体制の整備を図っていきます。

#### ③ 施設保全担当部門における取組みの推進

①及び②により、施設保全担当部門における施設情報の一元管理の徹底化、体制整備を図った上で、以下の事項に取り組んでいきます。

- ・庁内に施設保全担当部門を中心としたプロジェクトチームを設置し、個別施設及び区有施設全体にかかる保全計画を策定していきます。
- ・施設保全計画を実施していく中で、法定点検や老朽度調査等により、施設の各部位や設備機器の機能・性能の劣化状況等を正確に把握・分析し、最適な方法で工事を進めていきます。
- ・光熱水費、維持管理経費を横断的に点検・比較検討し、施設管理者と情報を共有しながら、見直しを進めていきます。また、大規模改修・改築工事に合わせて、その後の維持管理や更新が容易となる設備・構造を採用していきます。

【図表 3-19】基本方針と取組事項（体系図）

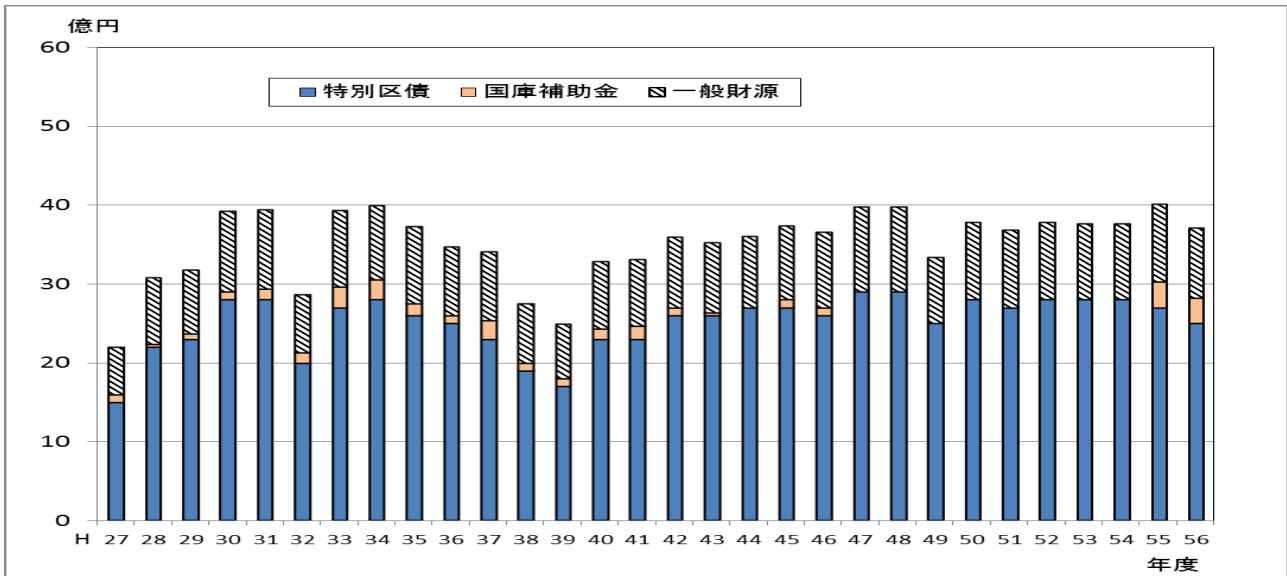


**【参考】更新費用の平準化シミュレーション**

第2章の更新費用の将来推計結果（P87）を、更新周期（大規模改修は建築後30年、改築は大規模改修後30年）の前後5年程度の期間で工事時期を調整すると、年間の更新費用を概ね30億円～40億円の間で平準化することができます。

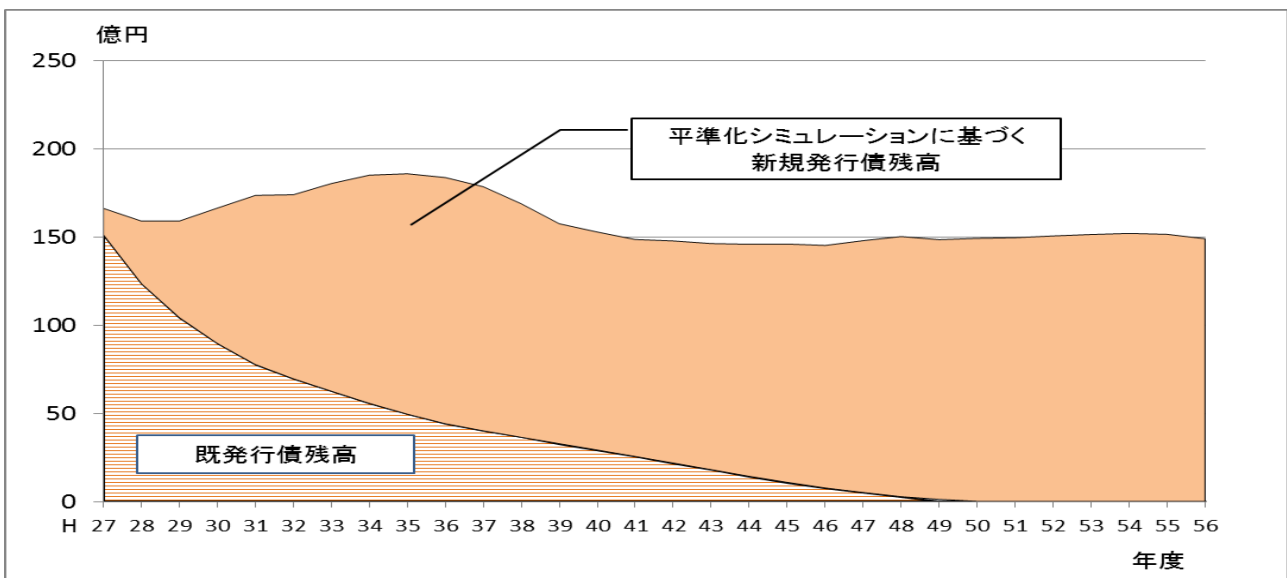
各年度の平準化後の更新費用及び特別区債を活用した場合の財源構成のイメージは、以下の図表3-20のとおりです。

**【図表 3-20】更新費用の平準化シミュレーションと財源構成**



この平準化シミュレーションに基づく大規模改修・改築工事以外に、特別区債を発行しないと仮定した場合、区債残高は、概ね150億円～200億円で推移すると推計でき、いずれの年度においても、平成24年度の水準（223億円）を下回るものと想定されます。

**【図表 3-21】平準化シミュレーションに基づく特別区債残高の推計**





## [用語解説]

### 「事後保全」(P96)

建物の構造体・設備に不具合・故障が生じた後に修繕または交換を行い、性能・機能を所定の状態に戻す保全の方法。

### 「予防保全」(P96)

建物の構造体・設備に不具合・故障が生じる前に修繕または交換を行い、性能・機能を所定の状態で維持する保全の方法。突発的な事故・多額の工事費用の発生を抑制し、維持管理経費の平準化や施設・設備の長寿命化を図ることができる。

### 「ライフサイクルコスト」(P96)

企画・設計から、工事、運用・管理を経て、解体・除却されるまでを施設のライフサイクル（生涯）として、その期間において必要とされる総費用のこと。

### 「長寿命化」(P96)

施設に求められる性能を維持・確保しながら、施設をより長く使用すること。

### 「ユニバーサルデザイン」(P97)

障害の有無や年齢、性別等に関わらず、施設やその環境等が、全ての人にとって使いやすいように考えられたデザインのこと。

### 「複合化」(P98)

複数の異なる機能の施設を、一つの建物にまとめること。

### 「多機能化」(P98)

複数の機能の施設を、一つの建物の中の様々な機能に使える一つの施設にまとめること。

### 「スケルトン・インフィル」(P98)

建物の構造体（スケルトン）と内外装・設備（インフィル）を分離して設計することにより、インフィルのみの改修で、利用形態の変更に容易に対応を可能とする建築方式。