

中野区有施設整備計画の策定について

中野区有施設整備計画について、パブリック・コメント手続を経て内容の一部を変更して策定したので報告する。

1 変更した主な箇所

(1) 社会福祉会館・区役所新庁舎における生活援護機能の再編の見直し【38頁、-】

生活援護機能の再編については、今後の生活保護事務の拡大に対応すべく、社会福祉会館への一部移転を計画していたが、区民の利便性や管理運営などの観点から見直し、生活相談・自立支援窓口及び生活保護窓口を含め生活援護機能を一体的に区役所新庁舎に配置することとしたため、当該記述を削除した。

なお、社会福祉協議会及びボランティアセンターについては、社会福祉会館での配置を継続する。

(2) 教育センター記載内容の変更【32頁、42頁】

教育センターが子ども・若者支援センター等複合施設へ移転した後について、区事務室として活用するまでの間、教育センター分室を設置して有効活用を図ることとしたため、活用方法を追記した。

(3) 産業振興センター記載内容の変更【43頁】

ボランティアセンターについて、社会福祉会館での配置を継続することから、当該記述を削除した。跡施設の公益活動を主体とした複合交流拠点への転用の考え方は継承する。

(4) その他、2020年度数値への変更や文言整理等

頁	修正内容
7	土地（区有財産）の面積の推移 2020年度分を追記
8	年度別整備面積 2020年度分を追記
10	有形固定資産減価償却率の推移 2020年度分を追記
10	各区の有形固定資産減価償却率 2020年度分に修正
10	主な区有施設の有形固定資産減価償却率 2020年度分に修正
14	1-2の文章中に防災機能について追記

19	2-3②の文章中に光熱水費等の具体的なコストを追記
21	文章中に防災機能の確保について追記
25	一般財源ベースの財政フレーム、施設整備に関連する基金の積立・繰入計画に
26	ついて、基本計画と併せて修正

2 中野区区有施設整備計画
別紙のとおり

中野区公有施設整備計画

2021 ▶ 2030

令和3年(2021年)10月

中 野 区

目次

第 1 部	総論	1
	1 区有施設整備計画の概要	2
	2 区有施設の現状	6
	3 区の人口	11
第 2 部	施設再編・管理の基本的な考え方	13
	1 区有施設整備の課題	14
	2 区有施設の再編及び更新・保全の基本方針	15
	3 施設更新経費及び延床面積の考え方	23
第 3 部	各施設の配置・活用の考え方	28
	1 施設分類ごとの配置の考え方	29
	2 主な施設の配置・活用の考え方	42
第 4 部	今後10年間の想定スケジュール	50
参考資料	日常生活圏域ごとの施設配置	69

| 第 1 部 |

総論

1	区有施設整備計画の概要	2
	1-1 策定の目的	
	1-2 計画期間	
	1-3 計画の対象施設	
	1-4 取組の実施体制及び進行管理	
2	区有施設の現状	6
	2-1 区有施設の総延床面積	
	2-2 区有施設の建築年数、規模及び複合化	
	2-3 区有施設の維持管理経費	
	2-4 有形固定資産減価償却率（資産の老朽化度合い）	
3	区の人口	11
	3-1 総人口	
	3-2 年齢区分別人口	

1

区有施設整備計画の概要

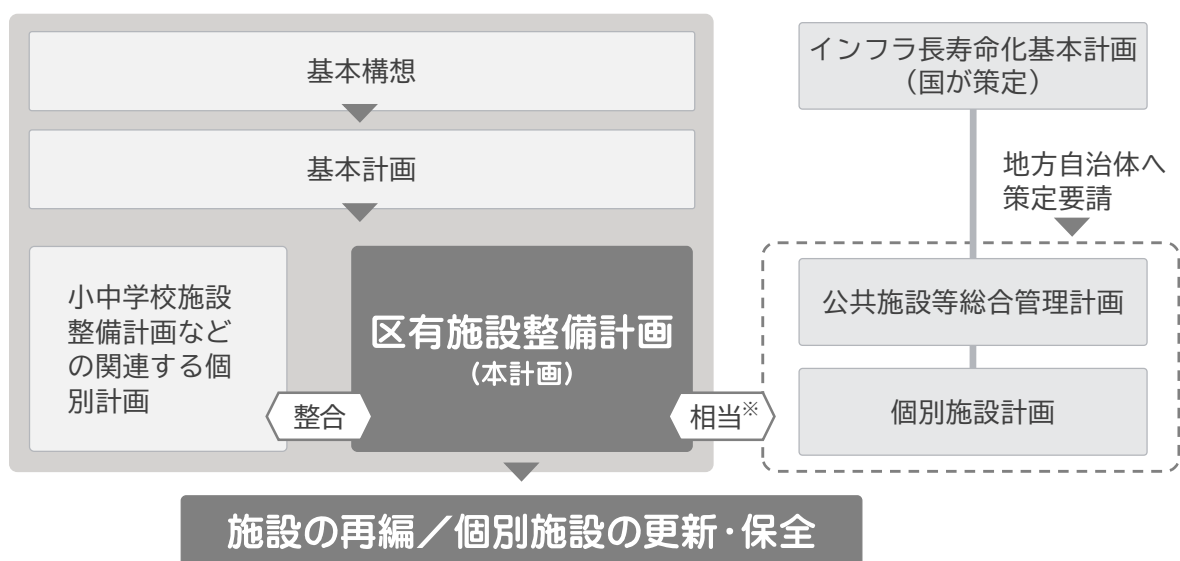
1-1 策定の目的

中野区区有施設整備計画（以下「本計画」といいます。）は、基本構想において描く「10年後に目指すまちの姿」と長期にわたる都市構造の変化を見据え、区が所有する施設（道路、橋梁、公園及び自転車駐車場（自転車保管場所を含みます。）を除きます。）に係る再編、整備、利活用等の計画及び施設の更新・保全の方針を示したものであり、基本計画における施策展開にあたり、区有施設整備を財産経営の観点からとりまとめた総合的な行政計画です。

計画的に財源を確保しながら、区民のニーズに応じたサービス提供のための適正配置と安全・安心な施設利用のための更新・保全を行うことを目的としています。

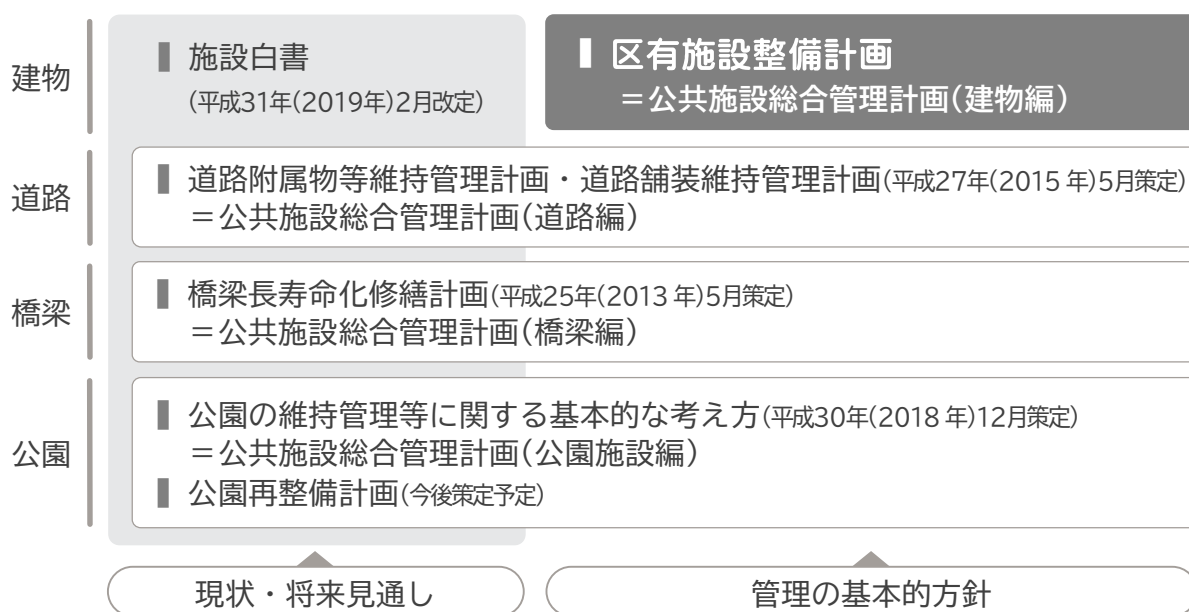
また、本計画は、平成25年（2013年）11月に国が示した「インフラ長寿命化基本計画」に基づく行動計画である「公共施設等総合管理計画」、公共施設等総合管理計画に基づき個別施設ごとの具体の対応方針を定める計画である「個別施設計画」の性格を有しており、平成29年（2017年）3月に策定した中野区公共施設総合管理計画（建物編）を改編・改定するものです。

本計画の位置づけ



※ 道路、橋梁、公園及び自転車駐車場（自転車保管場所を含みます）は、公共施設等総合管理計画及び個別施設計画に相当する計画を別途策定しています（策定予定を含みます）。

中野区の公共施設等総合管理計画の全体像

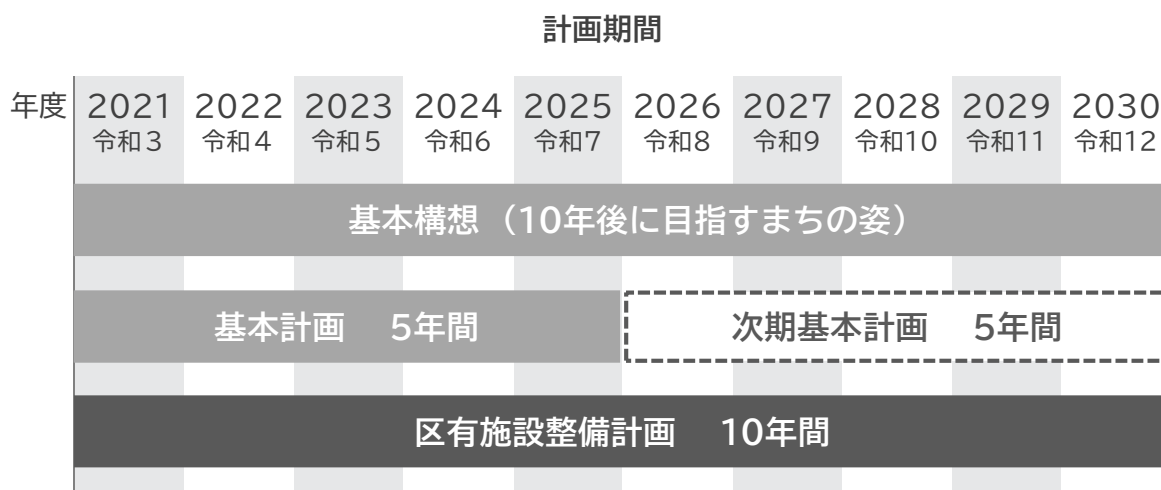


※ 本計画は、以下の内容を踏まえて策定します。

- ・「公共施設等の総合かつ計画的な管理の推進について」(平成26年(2014年)4月22日付総務大臣通知)
- ・「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」(平成26年(2014年)4月22日付総務省通知、平成30年(2018年)2月27日改訂)
- ・「令和3年度までの公共施設等総合管理計画の見直しに当たっての留意事項について」(令和3年(2021年)1月26日付総務省通知)

1-2 計画期間

本計画は、令和3年度(2021年度)から令和12年度(2030年度)までの10年間を計画期間とし、社会経済情勢の動向を見定めながら、基本計画と整合を図り、見直しを行います。策定にあたっては、今後概ね20年間を見据え、新設・改築・大規模改修等の施設を対象に検討を行いました。



1-3 計画の対象施設

本計画の対象施設は以下のとおりとし、各施設の用途に応じて分類します。

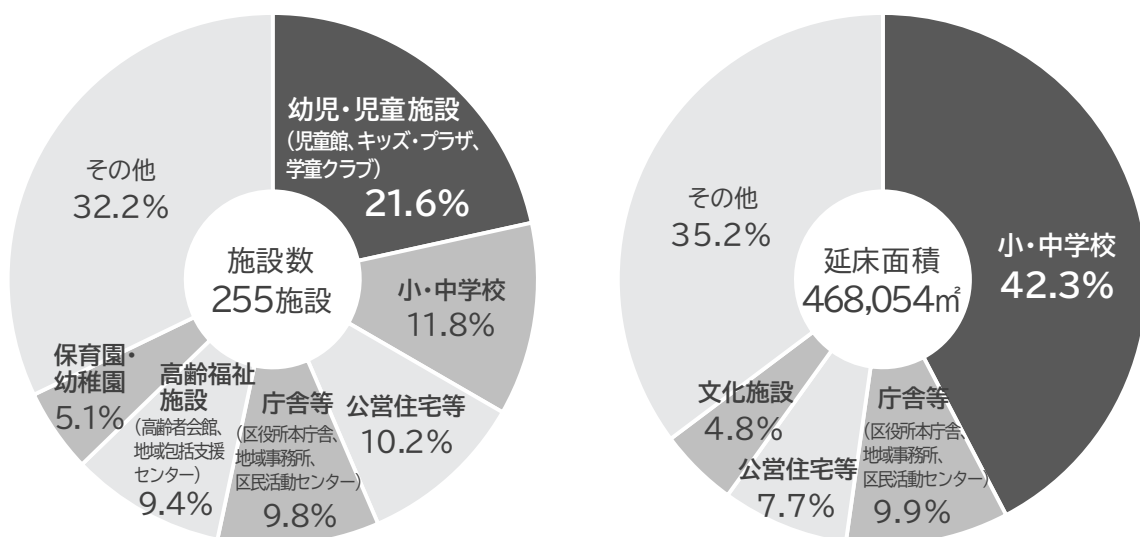
各分類について、施設数の割合では21.6%と幼児・児童施設が最も多く、延床面積の割合では42.3%と小・中学校が最も多くなっています。

計画の対象施設

分類	施設数 (機能別)※	分類	施設数 (機能別)※
文化施設	4	障害福祉施設	8
図書館	11	子ども・若者支援センター	0
歴史民俗資料館	1	療育施設、母子生活支援施設	4
体育館、スポーツ・コミュニティプラザ	4	保健所	1
産業系施設	1	すこやか福祉センター	4
小・中学校	30	社会福社会館	1
教育センター	1	複合交流拠点	0
軽井沢少年自然の家	1	区役所本庁舎	1
保育園	11	地域事務所	5
幼稚園	2	区民活動センター	19
児童館	18	清掃事務所・リサイクル展示室	3
キッズ・プラザ	12	職員研修センター	1
学童クラブ	25	公営住宅等	26
高齢者会館	16	貸付施設等	19
地域包括支援センター	8	その他施設	18(8)
		合計	255(245)

※ 施設数(機能別)：令和3年(2021年)4月1日時点の機能(役割)別の施設数です。その他施設のうち、括弧書きは閉鎖管理としている(暫定活用を含めて一切の活用を行っていない)施設を除いた数です。

施設数及び延床面積の割合



※ 令和3年(2021年)4月1日現在。端数処理の関係から、個々の数値の合計が一致しない場合があります。

1-4 取組の実施体制及び進行管理

区有施設の再編、更新・保全是、区の財政運営に大きな影響を与える課題であることから、全庁的な取組の実施体制を構築する必要があります。区有施設に関する情報を集約・共有化し、民間活力の活用も含めた活用のあり方を検討していくほか、計画の進捗状況等を適切に把握し、利活用の適正化に向けた総合的かつ計画的なファシリティマネジメントを行っていく必要があります。

■ 実施体制の構築

区有施設の再編は、プロジェクトが長期間に及び、関連する部署や関係者が複数となること、財政運営面での調整、都市計画・建築・土木などの技術的知見、権利関係調整や法務などの専門的業務を要することから、施設・土地などの区有資産をマネジメントする専管組織を設置し、全体調整を図りながら推進していきます。また、更新・保全にあたっては、各所管と調整しながら計画的に実施していきます。ファシリティマネジメントに係る職員の専門的・技術的知識の習得を図る研修を実施するなど、人材育成も進めていきます。

■ 施設情報の適正管理

施設の維持管理や更新、再編などの基礎資料として活用するため、施設に関する基本情報（建築年月日、建物面積、土地面積、構造等）や利用状況、維持管理経費、修繕・点検の履歴などの情報を蓄積し、公有財産台帳及び固定資産台帳と併せて適正に管理します。

また、区有施設の現状、保有量（施設数、延床面積）、施設の利用状況等を取りまとめた中野区施設白書を発行し、区民に対して現状を明らかにします。

■ 区有施設の課題整理

現状分析にあたっては、新地方公会計による財務書類を用い、財政白書における有形固定資産減価償却率の分析や施設別財務書類の作成などの課題整理を踏まえ、中長期的な施設の更新計画を見直し、適切な投資判断を行っていきます。

用語解説

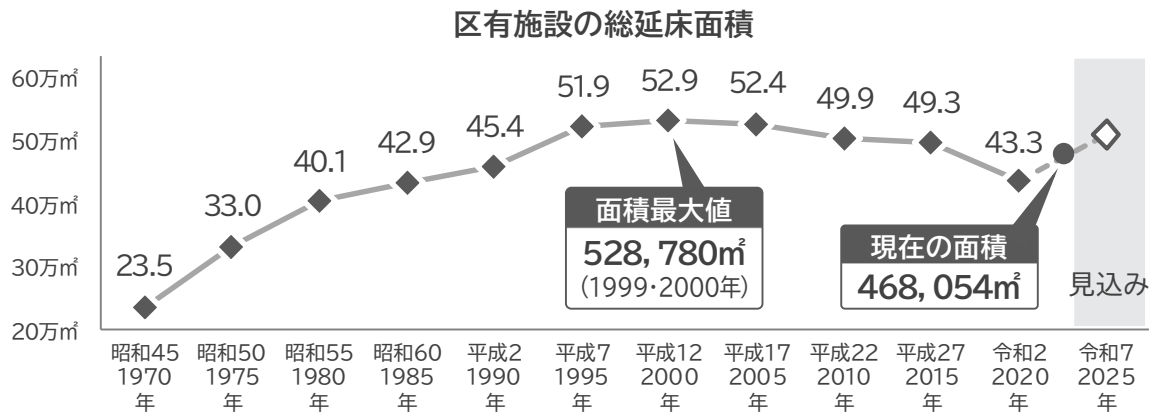
ファシリティマネジメント | 企業や団体等が組織活動のために施設とその環境を総合的に企画、管理、活用する経営活動。

2 区有施設の現状

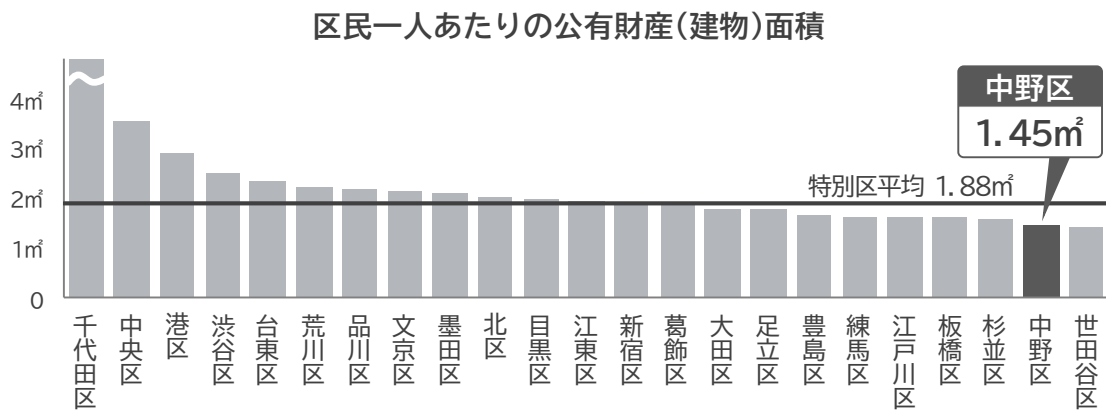
2-1 区有施設の総延床面積

令和3年（2021年）4月1日現在の区有施設の総延床面積は468,054㎡です。区有施設の一部廃止や民営化、小・中学校の再編を進めてきたことから、近年は総延床面積が減少傾向にあります。また、区民一人あたりの公有財産（建物）面積は、特別区の平均と比べて低い水準にあります。

今後は、大規模施設の新規整備に伴い、総延床面積の増加が見込まれます。



- ※ 各年4月1日現在。平成27年（2015年）以前の総延床面積には、自転車駐車場及び自転車保管場所の面積を含みます。
- ※ 区役所新庁舎及び子ども・若者支援センター等複合施設の新規整備（区役所本庁舎及び中野体育館の廃止を含む）等に伴い、総延床面積は増加する見込みです。



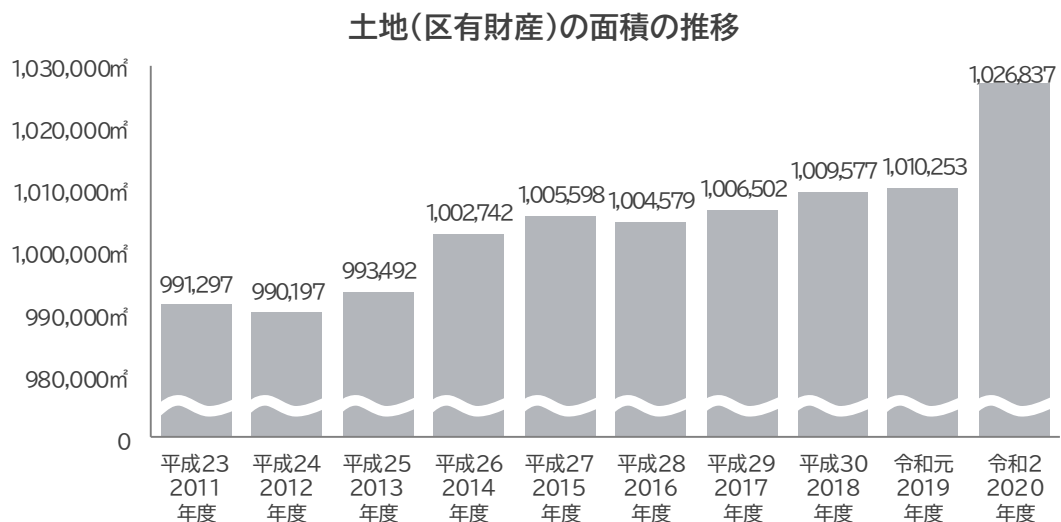
※ 令和元年度特別区公共施設状況調査結果（東京都）より作成（公有財産は行政財産と普通財産の合計）

用語解説

- 行政財産** | 地方公共団体において行政上の特定の目的のために所有している財産。
- 普通財産** | 行政財産以外の公有財産であり、行政上の特定の目的がなく所有している財産。

｜参考｜ 土地（区有財産）の面積の推移

区有施設の用地及び公園等を併せた中野区の土地（区有財産）の面積は、近年は微増傾向で推移しています。面積増加の主な要因としては、公園用地及びまちづくり用地の取得が挙げられます。



※ 中野区各会計歳入歳出決算書（各年度）より作成しています（㎡未満は四捨五入）。

土地面積変動の主な要因

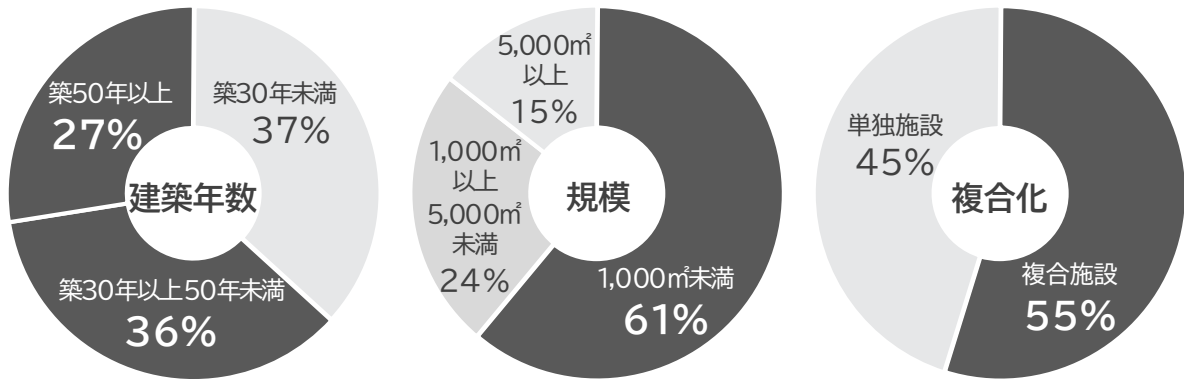
年度	要因	面積
平成22(2010)	南台いちょう公園用地	+7,843.65 m ²
平成23(2011)	旧館山健康学園	-21,990.43 m ²
平成24(2012)	旧仙石原中野荘	-7,837.96 m ²
平成24(2012)	中野四季の森公園拡張用地	+5,780.31 m ²
平成24(2012)	南台いちょう公園用地	+2,191.47 m ²
平成26(2014)	旧第六中学校	-7,166.90 m ²
平成26(2014)	清掃事務所南中野事業所・広町みらい公園用地	+12,665.19 m ²
平成26(2014)	本二東郷やすらぎ公園用地	+6,238.61 m ²
平成27(2015)	旧桃丘小学校	-5,615.29 m ²
平成27(2015)	新区役所用地	+3,900.06 m ²
平成27(2015)	弥生町三丁目防災まちづくり用地	+3,087.15 m ²
平成28(2016)	旧東中野小学校	-3,998.03 m ²
平成28(2016)	平和の森公園拡張用地	+2,926.09 m ²
平成29(2017)	弥生町三丁目アパート	+2,484.13 m ²
平成30(2018)	(仮称)上高田五丁目公園用地	+2,702.21 m ²
令和2(2020)	平和の森小学校移転用地	+15,584.53 m ²

※ 中野区公有財産台帳より作成しています。

2-2 区有施設の建築年数、規模及び複合化

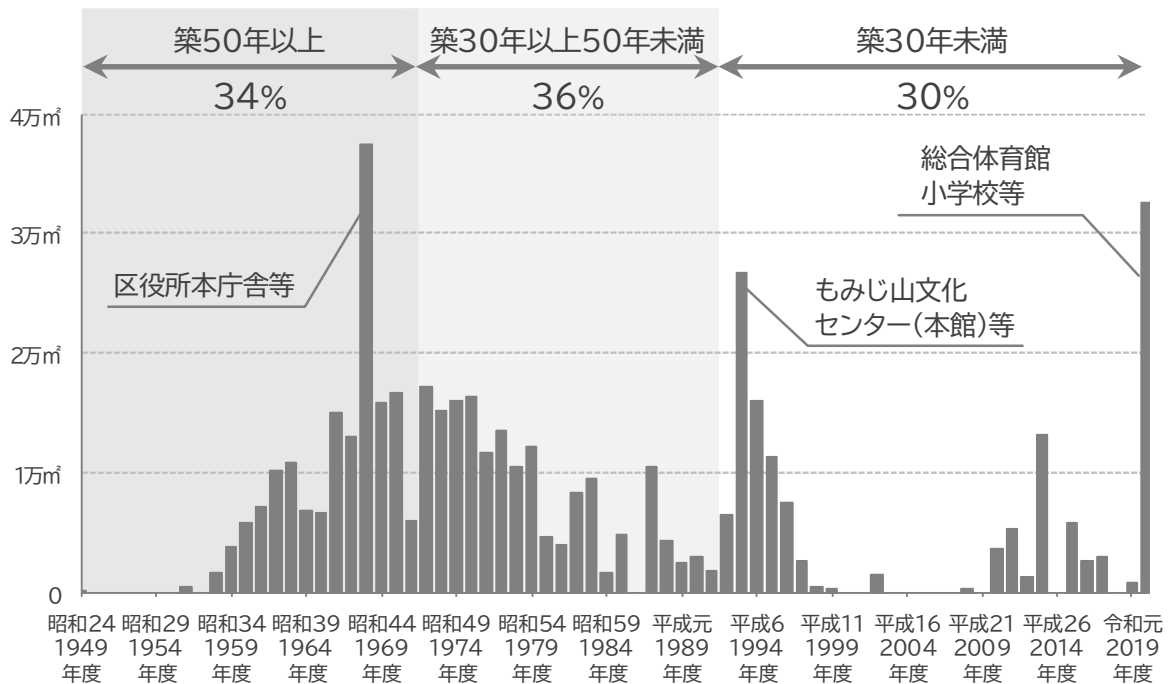
区有施設の6割以上が建築後30年を経過し、老朽化が進んでいます。また、延床面積が1,000㎡未満の小規模な施設が多く、約半数が単独施設であり、土地の有効活用や施設の効率的な管理などの観点において課題となっています。

建築年数、規模及び複合化に関する施設数の割合



※ 令和3年（2021年）4月1日現在。複合施設は民間施設等との複合を含んでいます。

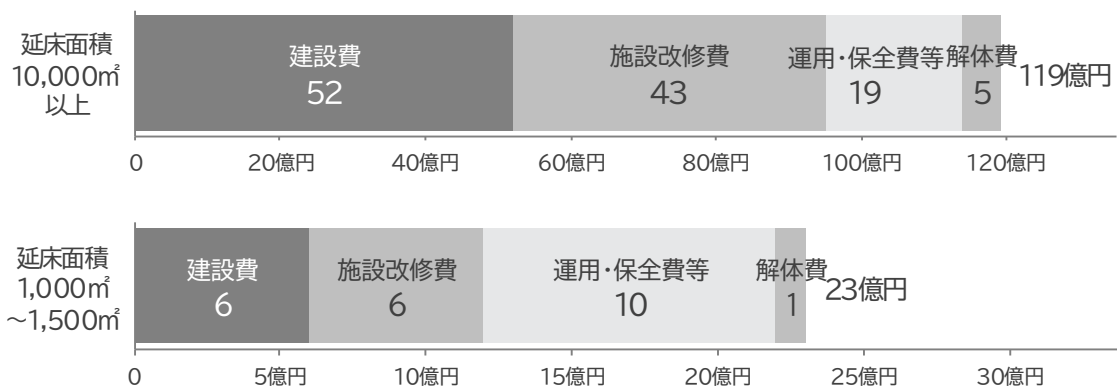
年度別整備面積



2-3 区有施設の維持管理経費

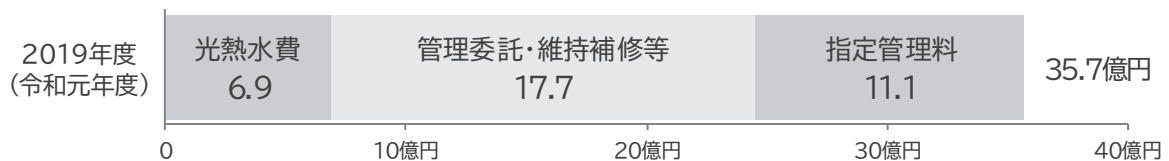
施設におけるライフサイクルコストの観点から見ると、建設費は一部であり、施設の維持管理に要する経費が過半を占めます。今後は老朽化した施設が増えることで、維持補修に要する経費など、維持管理経費が増加することが予想されます。施設の維持管理を適切に行うことにより施設の長寿命化を図ることができ、結果として区有施設の維持管理費の縮減や財政負担の平準化を図ることができます。

区有施設におけるライフサイクルコストの参考モデル



※ 区有施設の決算額などを基に、建物の耐用年数を60年として試算しています。なお、運営・保全費等は、光熱水費・清掃・警備等の経費です。

区有施設の維持管理経費



維持管理経費の算出条件

- 光熱水費、建物管理、清掃管理、機械警備、維持補修等に要した経費（土地・建物賃借に係る経費及び人件費に相当する経費を除く）を積算しています。
- 「指定管理料」は、施設の維持管理に相当する経費のみ（事業運営費・人件費に相当する経費は除く）を積算しています。

用語解説

ライフサイクルコスト | 施設の建設から解体撤去までに要する全ての経費。初期建設費であるインシヤルコストや、保全費等のランニングコストなどにより構成される。

維持管理 | 施設、設備、構造物等の機能を維持するために必要となる点検・調査、補修などをいう。

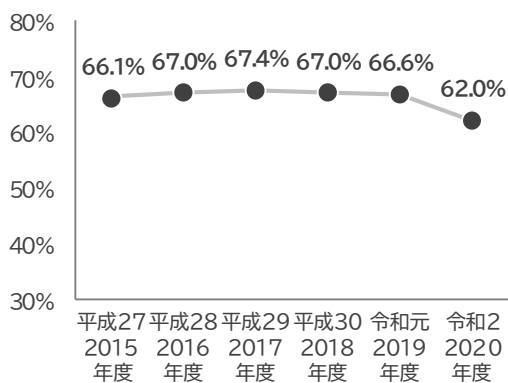
2-4 有形固定資産減価償却率（資産の老朽化度合い）

算出方法：有形固定資産の減価償却累計額 ÷ 償却対象の有形固定資産取得価額

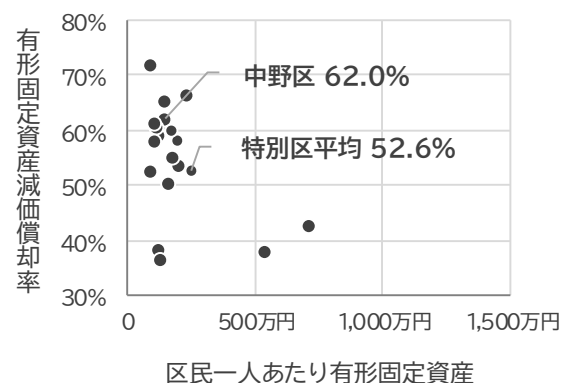
この指標は、学校や公園、図書館などの中野区で運営している公共施設がどれくらい老朽化しているかを示しています。有形固定資産減価償却率が高いほど老朽化が進んでいることを意味しており、近い将来に大規模な修繕や改修が必要になる可能性が高いといえます。この指標を活用することで固定資産の取替投資や修繕計画などの意思決定に有用な情報を入手することができ、今後の区政に役立てることができます。中野区の指標の数値は、62.0%となっており、特別区平均の52.6%よりも大幅に高い水準であることがいえます。つまり、会計上の固定資産の価値の減少（減価）が6割以上進んでおり、老朽化が進んでいる状況であるといえます。

ただし、あくまで財務書類上から見える老朽化であるため、実際の老朽化度合いなども考慮した上で判断していくことが求められます。

中野区の有形固定資産減価償却率の推移



各区の有形固定資産減価償却率



主な区有施設の有形固定資産減価償却率（各施設合算）

施設名	運営形態	施設数	有形固定資産減価償却率
図書館	指定管理	8	75.9%
区立保育園（民営は除く）	直営	10	70.2%
区立幼稚園	直営	2	80.1%
児童館	直営	16	73.8%
キッズ・プラザ	委託	12	18.9%
学童クラブ	委託	25	—
すこやか福祉センター	直営	4	46.1%
区民活動センター（分室含む）	委託	19	59.6%
高齢者会館	委託	16	59.2%
ふれあいの家	直営	2	63.4%

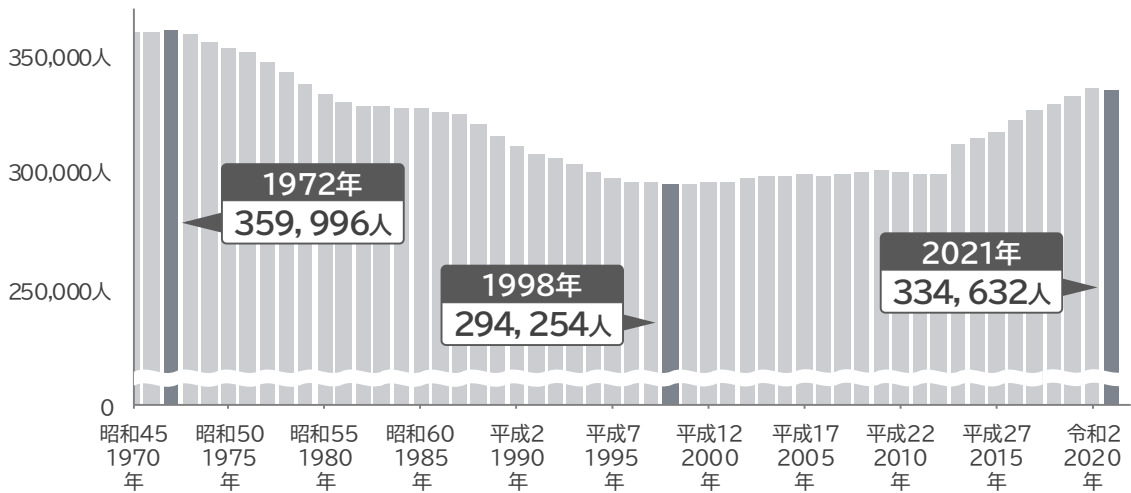
※ このページは、中野区の財政白書（令和2年度決算の状況）から一部引用して作成しています。

3 区の人口

3-1 総人口

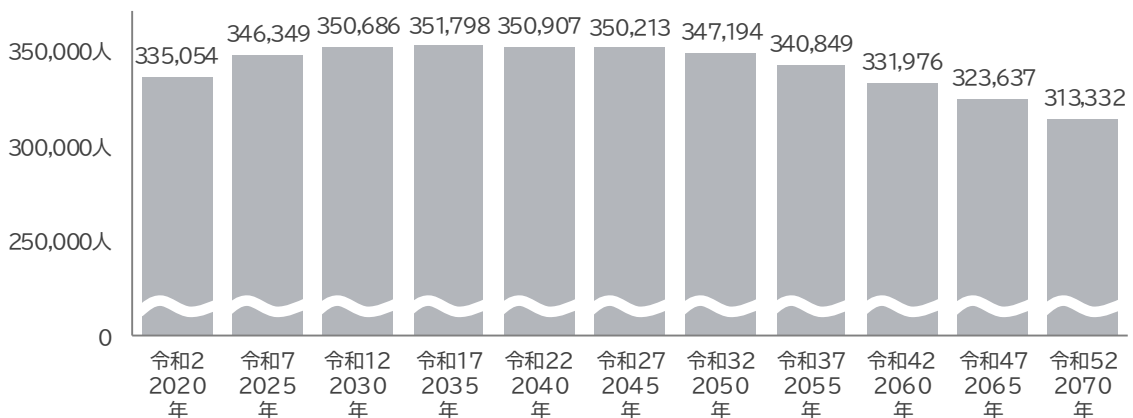
区の人口は、昭和47年（1972年）をピークに、平成10年（1998年）に29万人台まで減少した後、再び増加傾向に転じており、令和3年（2021年）1月1日現在で334,632人となっています。人口推計では、令和17年（2035年）まで増加を続けた後に減少へ転じると推計しています。

区の人口推移



※ 住民基本台帳人口（各年1月1日現在）より作成しています。同法の一部改正により、平成25年（2013年）から外国人人口を含んでいます。

区の将来人口推計（基本推計）

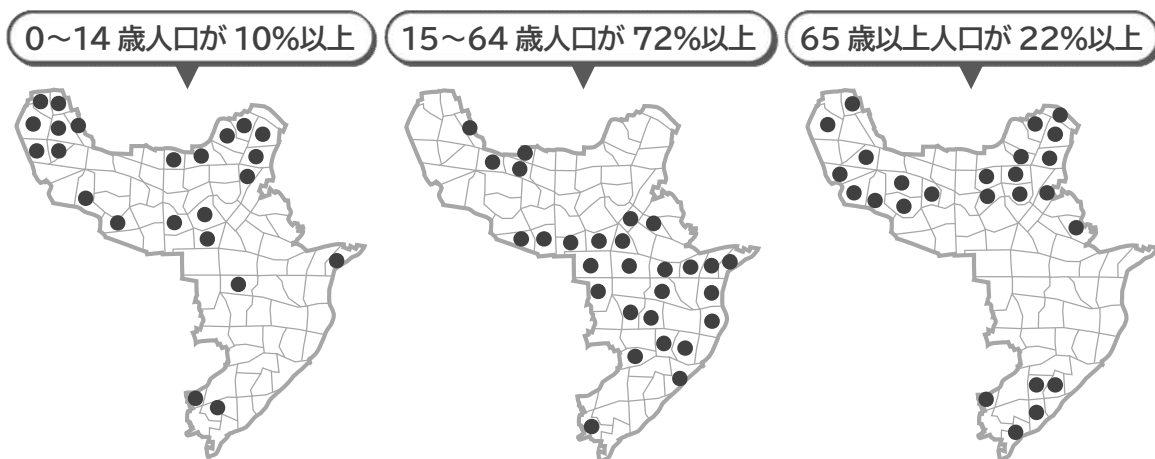


※ 中野区基本計画における推計値を基に作成しています。

3-2 年齢区分別人口

令和3年（2021年）1月1日現在の年齢区分別の人口割合を町丁別にみると、特に区北部において、65歳以上人口の割合が高い傾向にあります。また、人口推計では、15～64歳人口の割合が減少し、65歳以上人口の割合が増加します。

年齢区分別人口の特徴【町丁別比較】

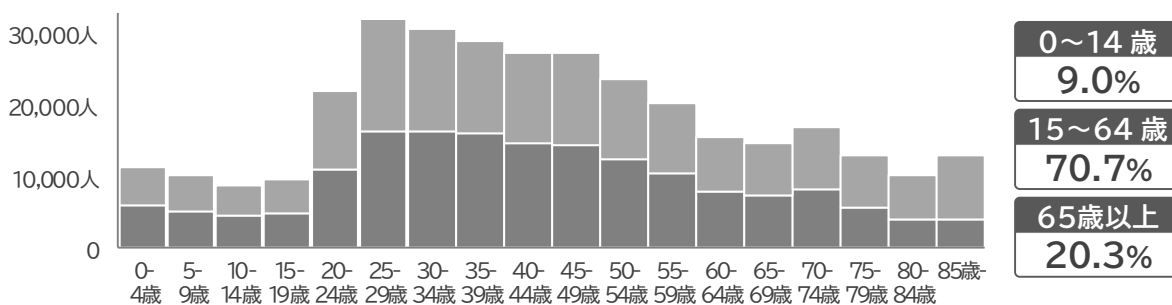


※ 住民基本台帳人口（令和3年（2021年）1月1日現在）より作成しています。

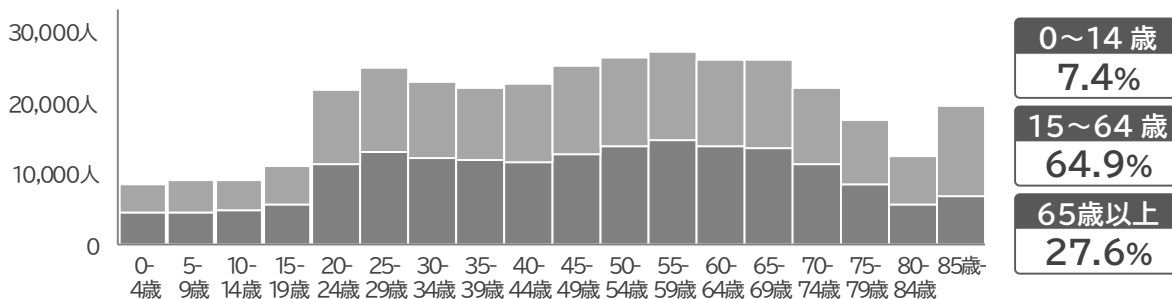
年齢区分別人口【区全体】

■ 男性 ■ 女性

令和3年（2021年）



令和22年（2040年）



※ 令和3年（2021年）は住民基本台帳人口（1月1日現在）、令和22年（2040年）は中野区基本計画における推計値を基に作成しています。端数処理の関係から、個々の数値の合計が一致しない場合があります。

| 第 2 部 |

施設再編・管理の基本的な考え方

- 1 区有施設整備の課題** 14
 - 1-1 区有施設再編の必要性
 - 1-2 施設の状況に応じた整備手法検討の必要性
 - 1-3 今後の地域・社会の変化への対応

- 2 区有施設の再編及び更新・保全の基本方針** 15
 - 2-1 区民の日常生活圏域等を踏まえた適正配置
 - 2-2 機能に応じた施設の再編
 - 2-3 効果的、効率的な施設整備の推進
 - 2-4 適切な改修・保全の推進
 - 2-5 資産の有効活用

- 3 施設更新経費及び延床面積の考え方** 23
 - 3-1 施設更新経費の将来推計
 - 3-2 総延床面積の考え方

1

区有施設整備の課題

1-1 区有施設再編の必要性

基本構想に描く「10年後に目指すまちの姿」を実現するためには、持続可能な区政運営が不可欠です。新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、社会経済情勢の先行きの不透明感、区財政見通しの厳しさが増す中、施策・施設・組織の再編といった区政構造改革に取り組まなければなりません。

区有施設の6割以上が建設後30年を経過しており、施設の更新時期が集中し、今後の区財政に大きな影響を及ぼすことが想定されます。区有施設においては、効率的かつ効果的に区民サービスが提供されるよう、配置と規模の適正化に向けた再編を進めていく必要があります。

1-2 施設の状況に応じた整備手法検討の必要性

区有施設の再編や更新にあたっては、集約化や複合化、長寿命化、整備工程調整、民間活力の活用、未利用地及び未利用施設の貸付や売却など、ファシリティマネジメントの観点から施設の状況に応じた整備手法を選択することが必要です。

また、施設機能を適切に配置するため、地域活動や防災の拠点としての機能、モビリティ（移動の利便性）の確保など、様々な観点から検討していく必要があります。

1-3 今後の地域・社会の変化への対応

今般の新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響による「新しい生活様式」の定着や行政サービスにおけるデジタルシフト、中野駅周辺や西武新宿線沿線など区内各地で行われているまちづくりの進展による都市構造の変化を見据えながら、区有施設の再編・更新を進める必要があります。

用語解説

集約化 | 機能が同じ施設を集めて一つの施設とすること。

複合化 | 機能が異なる施設を集めて一つの施設とすること。

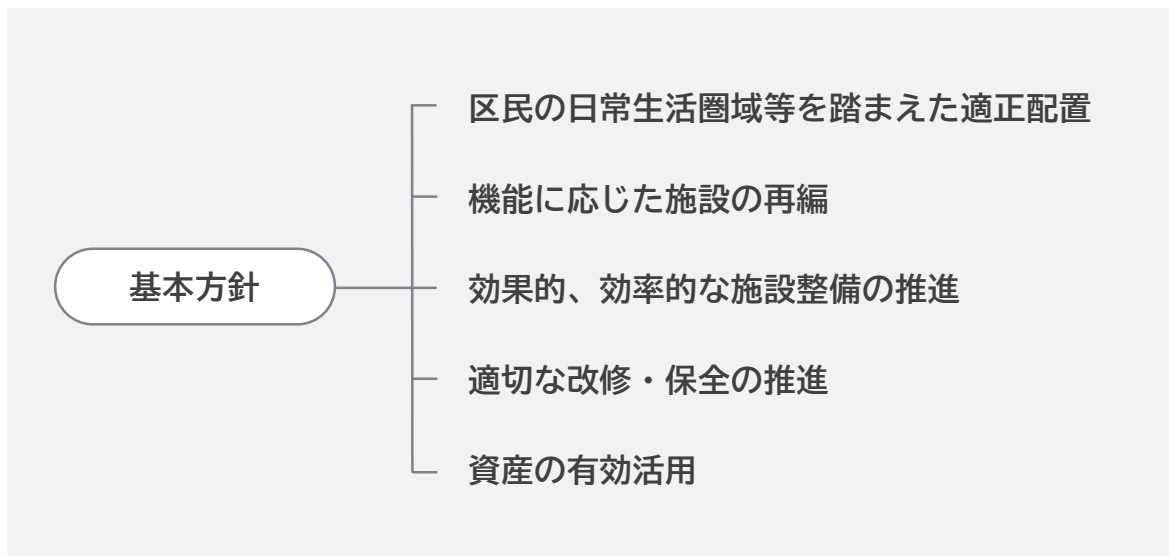
長寿命化 | 計画的に修繕・大規模改修を行い、建物の耐用年数を延ばすこと。

2

区有施設の再編及び更新・保全の基本方針

区有施設の再編及び更新・保全を進めるための基本方針を定め、取組を進めていきます。

区有施設の再編及び更新・保全の基本方針



2-1 区民の日常生活圏域等を踏まえた適正配置

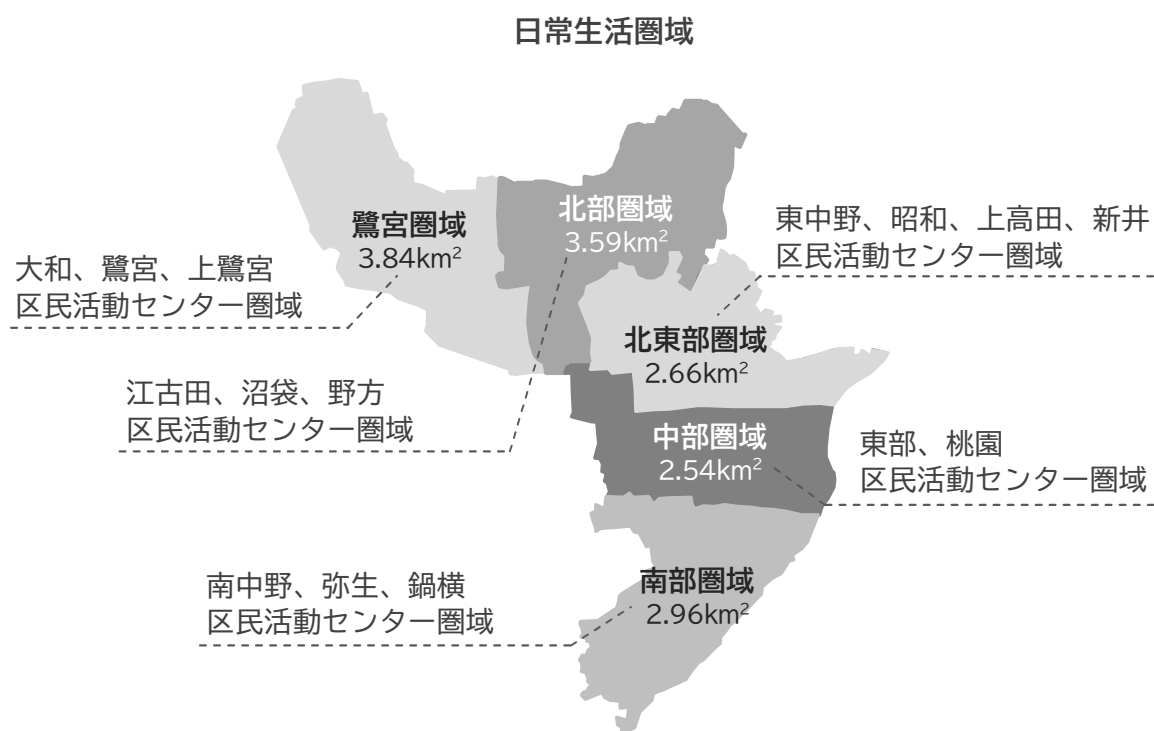
様々な区民サービスのデジタル化やオンライン化が進展する中であっても、区民がサービスを楽しむための施設機能、災害に備えた防災機能、区民が憩い交流するための空間は欠かせません。今後の施策展開や施設配置にあたっては、身近な地域や交通至便な場所で適切にサービスを提供するための地域展開が必要です。

区有施設の再編にあたっては、対象となる区民が歩いて暮らせるコミュニティレベルを想定した日常生活圏域の視点から、地理的条件、人口、交通事情その他の社会的条件を総合的に勘案するほか、施設の用途や機能に応じて区有施設を配置します。

広域的、機能集約的にサービス提供を行う区全域を対象とする施設は、中野駅周辺や主要駅周辺など、都市機能の集積や交通アクセス等を勘案して配置します。

施設配置における圏域の考え方

圏域	考え方	主な施設
日常生活圏域 日常	介護サービス基盤整備における考え方を準用し、今後予定する日常生活圏域の再設定にあわせた5圏域を基本とする。	すこやか福祉センター、区民活動センター など
子どもの日常生活圏域 子ども	中学校区及び小学校区を子どもの日常生活圏域とし、「中野区立小中学校再編計画」に基づく再編後の小学校20学校区、中学校9学校区を基本とする。	児童館、キッズ・プラザ、小・中学校 など
区全域 全域	区全域を対象とする。	区役所本庁舎、スポーツ施設、文化施設 など
その他 その他	ニーズや地域バランスに応じて配置する。	保育園、介護施設、障害者施設 など



※ 令和元年（2019年）10月7日中野区議会厚生委員会資料より作成しています。圏域の境界は今後の検討において変更となる可能性があります。

2-2 機能に応じた施設の再編

区有施設の再編にあたっては、より適切なサービス提供や効率的な整備手法を検討していく必要があります。施設の機能や利用形態などに応じた再編の考え方は以下のとおりです。

- **多機能拠点化** …… 文化施設や区役所など全圏域で一般の利用者を対象とする施設は、サービスの多機能拠点化に向けて複合化や集約化を検討します。

整備中・完了施設	今後検討する施設・機能
<ul style="list-style-type: none"> ● 区役所新庁舎 ● 総合体育館 ● 中野東図書館 など	<ul style="list-style-type: none"> ● 産業振興センターを転用した施設 ● 学校再編後の小中学校跡地を活用した施設 ● もみじ山文化センター西館の更新 ● デジタルシフトに対応した窓口機能 など

- **専門性強化** …… 子ども・若者支援センターや障害者福祉会館など全圏域で特定の利用者を対象とする施設は、専門的な相談支援を行うための体制構築を視野に入れた整備を検討します。

整備中・完了施設	今後検討する施設・機能
<ul style="list-style-type: none"> ● 子ども・若者支援センター など	<ul style="list-style-type: none"> ● 保健所（移転後） ● 障害者福祉会館（移転後） ● 生活困窮者自立支援機能 など

- **居場所・交流促進** …… 区民活動センターや地域図書館など日常生活圏域で一般の利用者を対象とする施設は、誰もが気軽に利用できる居場所や地域の交流促進に資する空間を確保するための機能の再編を検討します。

整備中・完了施設	今後検討する施設・機能
<ul style="list-style-type: none"> ● キッズ・プラザ など	<ul style="list-style-type: none"> ● 区民活動センター ● 地域図書館 ● 児童館・高齢者会館 など

- **需給バランス** …… 保育園や介護施設など日常生活圏域で特定の利用者を対象とする施設は、サービスの需要と供給のバランスに配慮しながら、用地貸付などによる民間整備の誘導等を検討します。

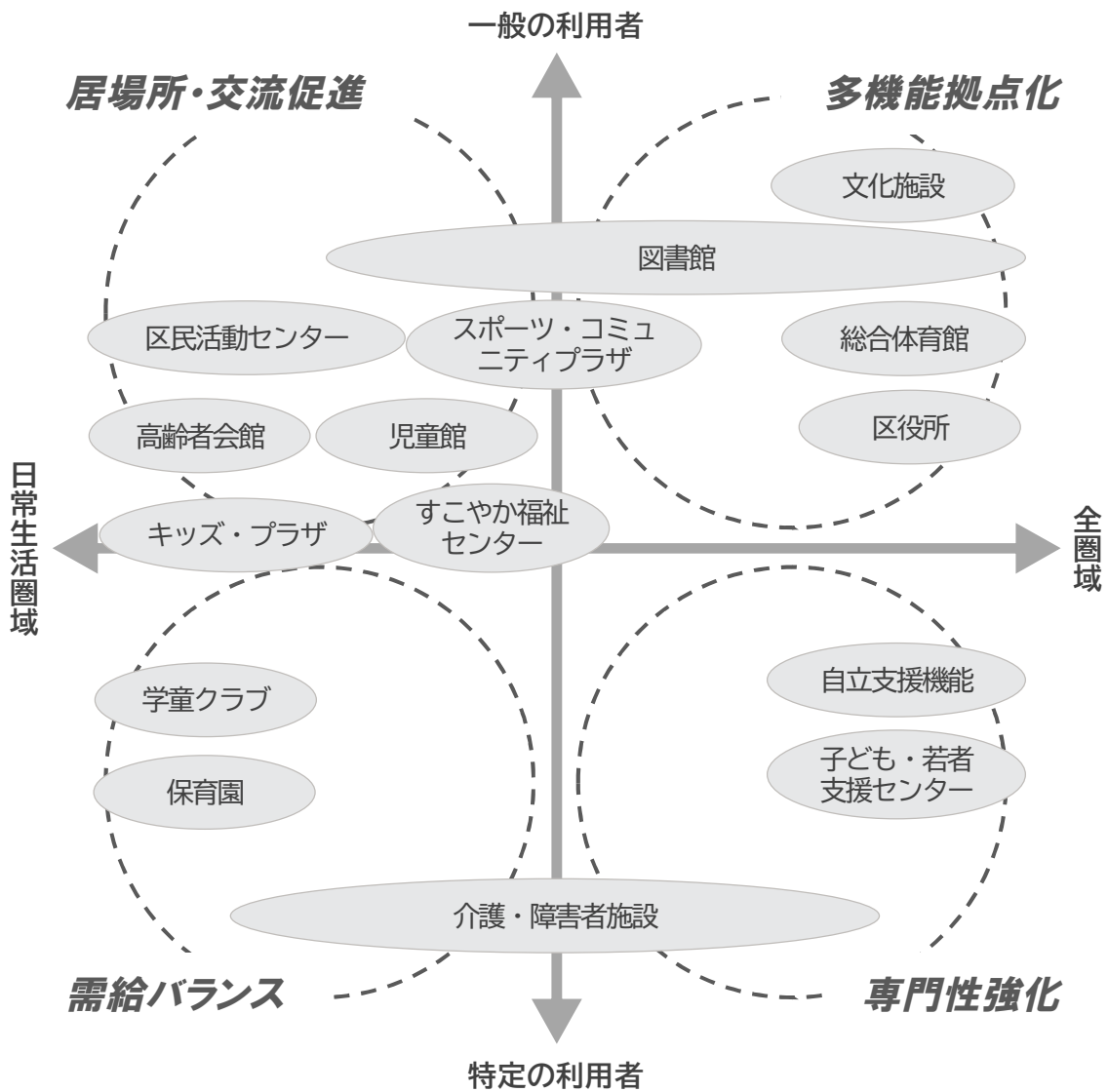
整備中・完了施設	今後検討する施設・機能
<ul style="list-style-type: none"> ● 保育園 ● 中野三丁目高齢者施設 など	<ul style="list-style-type: none"> ● 児童養護施設 ● 認知症高齢者グループホーム ● 都市型軽費老人ホーム など

｜参考｜ 機能に応じた施設の再編のイメージ図

機能に応じた施設の再編の検討にあたっては、

- ① 主な施設の圏域及び施設利用者の対象範囲を踏まえてマップ化
- ② 4つの象限における施設の再編の方向性を概念化

しました。今後の施設再編にあたっては、こうしたイメージを参考にしながら検討を進めていきます。



2-3 効果的、効率的な施設整備の推進

今後の施設整備にあたっては、区民サービスの向上とともに、区の財政負担を軽減するため、効果的、効率的な整備手法を検討していきます。また、区民が安全・安心に利用できるよう、ユニバーサルデザインへの対応やバリアフリー改修を進めていきます。

- ① 将来的なサービス需要の変化等を踏まえるとともに、将来的な供給量、提供手法等を精査し、これらを踏まえた適正な施設の規模・標準単価等の基準を設定して、施設整備を進めます。
- ② 施設更新にあたっては、更新経費等の初期費用のみでなく、今後の改修経費や光熱水費等を含めた将来的なライフサイクルコストや事業継続性の確保に伴うコストなどを勘案し、施設整備の内容を決定します。
- ③ 国・都の補助金等の特定財源の活用を図るとともに、民間活力を活用したPPP/PFI手法の導入も検討し、効果的かつ効率的に施設を整備することにより、費用対効果に優れた良好なサービスの提供を図ります。
- ④ 新たな施設サービスの実施にあたり施設整備が必要な場合は、他の施設との併設、機能廃止した施設の転用等を検討します。また、施設整備に伴い新たな土地を購入する場合は、保有する土地の貸付や売却などによる財源確保を検討します。
- ⑤ 誰もが利用しやすいという視点から、ユニバーサルデザインに対応した施設整備を行います。また、あわせて、既存施設についてのバリアフリー化を進め、ユニバーサルデザインに近づけていくための整備を行います。

用語解説

ユニバーサルデザイン | 年齢、性別、個人の属性や考え方、行動の特性等にかかわらず、全ての人
が利用しやすいようあらかじめ考慮して都市及び都市環境を設計すること。(中野区ユニバーサル
デザイン推進条例)

PPP | Public Private Partnership の略で、民間資金やノウハウを活用した施設整備。

PFI | Private Finance Initiative の略で、公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資
金、経営能力及び技術的能力を活用し、効率化やサービスの向上を図る手法。

｜参考｜ 区有施設整備における民間活力活用の主な手法

方式	内容	土地所有	建物所有	イメージ
従来	区が資金調達し、設計・施工・維持管理を行う。(業務委託、工事請負発注を含む)	区	区	<p>建物 区所有 土地 区所有</p>
定期借地(賃借)	民間事業者が資金調達し、区が貸し付けた土地を活用して設計・施工・維持管理を行う。区は建物の一部又は全部を賃借。	区 (定期借地で貸付)	民間	<p>建物 区賃借 民間所有 土地 民間(定期借地) 区所有</p>
区分所有	民間事業者が資金調達し、設計・施工を行う。建物は区と民間事業者が区分して所有。土地は区と民間事業者が区分して所有または共有。	区+民間	区+民間	<p>建物 区所有 民間所有 土地 区所有 民間所有</p>
PFI(BTO)	民間事業者が資金調達し、設計・施工・維持管理を行う。建設後、建物の所有権を区へ移転し民間事業者が運営。	区	区 (建設中は民間)	<p>建物 民間賃借 区所有 (建設中は民間所有) 土地 区所有</p>
PFI(BOT)	民間事業者が資金調達し、設計・施工・維持管理を行う。契約期間終了後に建物の所有権を区へ移転。	区	民間 (事業終了後に区へ移転)	<p>建物 区賃借 民間所有 (事業終了後は区所有) 土地 区所有</p>
DBO	区が資金調達し、民間事業者が設計・建設・維持管理・運営を一括して行う。	区	区	<p>建物 区所有 土地 区所有</p>

用語解説

BTO | Build Transfer Operate (建設-移転-運営) の略。

BOT | Build Operate Transfer (建設-運営-移転) の略。

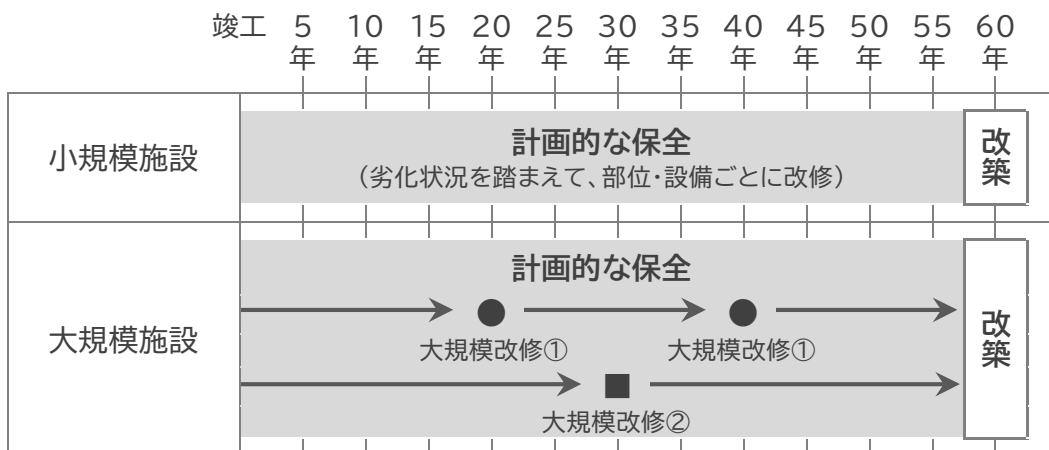
DBO | Design Build Operate (設計-建設-運営) の略。

2-4 適切な改修・保全の推進

区有施設の6割以上が建設後30年を経過し、施設の老朽化が進んでいます。施設の改修や保全に伴う経費を最小限とするため、予防型の保全を進めていきます。また、改修・整備にあたっては防災機能の確保も検討します。

- ① 適切な改修・保全により長寿命化を図り、施設の更新時期を分散させることで、財政負担の平準化を図ります。
- ② 施設の改修部位・設備ごとに、安全性・利便性を確保できる範囲で考えられる目標耐用年数を定めるとともに、法定点検・日常点検をすべての施設について実施して劣化状況を把握し、計画的な予防型の保全を進めます。
- ③ 規模の大きな施設については、建築後20年及び30年の周期で大規模改修を実施することとし、複数部位をまとめて改修します。規模の小さな施設については、劣化状況を踏まえ、部位・設備ごとの改修を行います。
- ④ 脱炭素社会実現のため、高断熱化・高气密化を図るとともに、再生可能エネルギー設備や高効率設備機器の導入を検討します。また、中野区公共建築物等における木材利用推進方針に基づき、施設の特性を踏まえて、木材の使用を推進します。
- ⑤ 日常業務に係る経費縮減を図るため、清掃・点検等の業務について、委託仕様書の標準化による見直しや複数施設による包括委託の推進など、民間活力の効果的な活用を図ります。

改築・改修スケジュールのイメージ（目標耐用年数60年の場合）

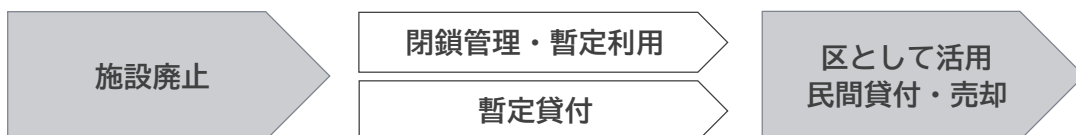


2-5 資産の有効活用

未利用となる土地・施設について、まちづくりやにぎわいの創出等の将来を見通した新たな価値を生み出していくとともに、適切な施設更新・保全を行う財源を確保するため、資産の有効活用を進めていきます。

- ① 未利用となる土地・施設は、区の施策展開や将来的なまちづくりの進展を見据え、立地条件や規模などを考慮しながら区有施設等用地としての活用のほか、民間への貸付、売却を検討します。
なお、当該施設に係る利活用や貸付、売却の方針が決まり、実施されるまでの空白期間は、区による閉鎖管理もしくは暫定利用とします。ただし、相当期間空くことが見込まれ、施設の安全性が確保できる場合、支障のない範囲で別用途として貸し付ける暫定貸付もできるものとします。
- ② 未利用となる土地・施設について、民間活力の活用を最大限図るため、土地・施設等の情報を公開し、民間事業者等との対話の機会（サウンディング型市場調査）や提案募集などを行います。また、貸付などの実施にあたっては、公募型プロポーザルを基本とします。
- ③ 再開発などにより取得した権利床は、公共公益性や立地条件、保有コストなどを勘案し、行政サービスの財源確保を目的とした利活用も検討します。

空白期間活用のイメージ



用語解説

サウンディング型市場調査 | 事業検討の段階や事業者公募前の段階で、公募により民間事業者と直接対話する場を設け、アイデア等を把握したり、参入しやすい公募条件の設定を行うとともに、地域課題等を事前に伝え、より優れた事業提案を促す手法。

公募型プロポーザル | 企画提案公募型方式といい、契約の目的である業務の実施方法等に係る企画を公募により募集し、当該募集に応じた者（応募者）から提案された内容及び応募者について審査及び評価を行い、最も優れている応募者を契約の相手方として選定する方法。

3

施設更新経費及び延床面積の考え方

計画的に財源を確保し、適切に更新・保全を進めていくために、これに必要となる更新経費を試算するとともに、長期的な視点を持ちながら、区有施設の延床面積の適正化を図ります。

3-1 施設更新経費の将来推計

施設のライフサイクル期間（建物が竣工後から解体撤去されるまでの期間）を踏まえ、更新経費（建物の改築、改修及び保全に係る経費）の試算を行いました。

施設更新経費の試算条件

■ 基本的な考え方は、以前の試算（中野区施設白書（平成31年（2019年）2月）と同様に、「地方公共団体の財政分析などに関する調査研究会報告書」（一般財団法人自治総合センター）を参考としています。

- 建築後30年で大規模改修（大規模改修期間2年間）、建築後60年で建替（建替期間3年間）
- 更新年数経過後に現在と同じ延床面積で更新すると仮定し、延床面積に更新単価を乗じて更新経費を試算する

	建物用途	更新(建替)	大規模改修
更新単価	市民文化系施設、社会教育系施設、産業系施設、行政系施設	40万円/㎡	25万円/㎡
	スポーツ・レクリエーション系施設、保健・福祉施設	36万円/㎡	20万円/㎡
	子育て支援施設	33万円/㎡	17万円/㎡
	公営住宅	28万円/㎡	17万円/㎡
	その他	36万円/㎡	20万円/㎡

■ 本計画では、より実勢に近い試算とするため、以下の条件を追加しました。

- 小・中学校は、1校あたりの更新経費を52億円（設計・解体費込）とし、単年度の過度な財政負担を避けるため、改築工事着手は各年度1校程度とする
- 更新（建替）や大規模改修の時期が決まっている施設は、上記にかかわらず、計画内容（経費）を試算に反映する
- 改築等にあたっては、可能な限り民間活力の活用を図るなど財政負担の軽減を図り、改築後の施設は、施設の状況により建築後70～80年で建替を基本とする

■ 上記に基づき、施設の再編及び財政負担の平準化の有無に分けて試算を行いました。

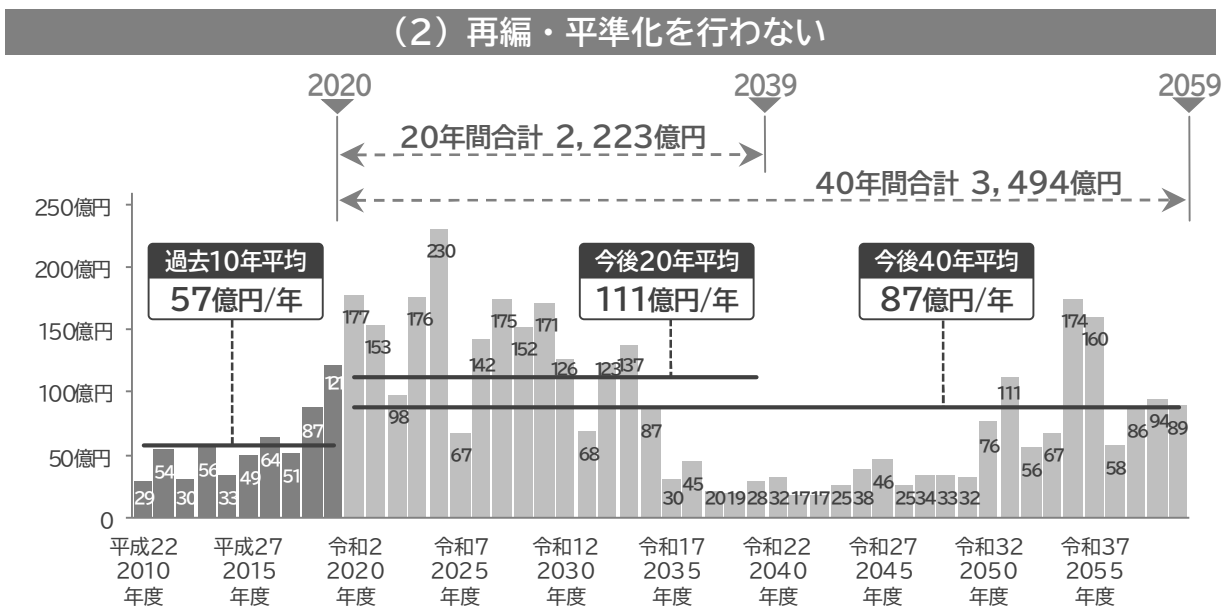
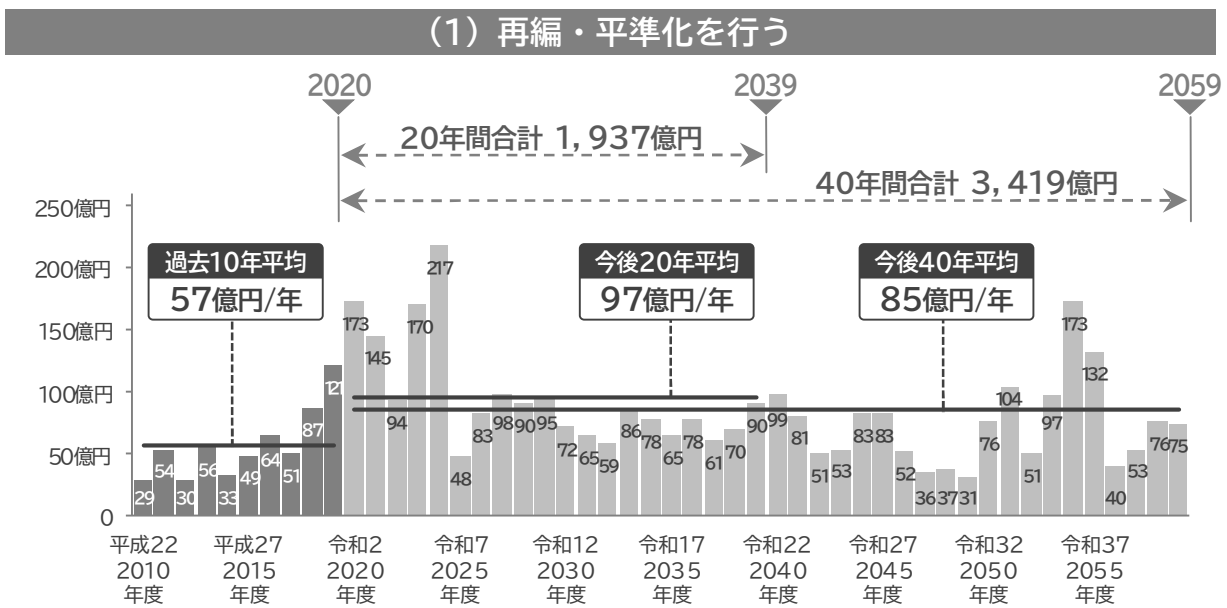
	再編・平準化を行う	再編・平準化を行わない
施設の再編	本計画で示す施設の再編及び貸付・売却等の利活用を試算に反映する	本計画で示す施設の再編及び貸付・売却等の利活用は行わず、現在の施設をそのまま保有し建替を行う
財政負担の平準化	小・中学校と区営住宅は、建築後70年で建替を基本とする	小・中学校は「中野区立小中学校施設整備計画（平成29年（2017年）10月改正）」に基づき、建築後50年で建替を基本とする

施設更新経費の試算結果

施設の再編及び財政負担の平準化を考慮したうえで、今後20年間に必要となる施設更新経費は1,937億円、1年平均97億円となることを見込まれます。

また、今後20年間の施設更新経費について、本計画で示す施設の再編及び財政負担の平準化を行う場合の効果額の試算結果は以下のとおりです。

(1)再編・平準化を行う	(2)再編・平準化を行わない	効果額 (2)-(1)
1,937億円	2,223億円	286億円



※ 令和2年度（2020年度）以降は推計、令和元年度（2019年度）以前は実績です。端数処理の関係から、個々の数値の合計が一致しない場合があります。

施設更新経費を踏まえた10年間の財政フレーム（一般財源ベース）の見込みは以下のとおりです。投資的な事業に係る経費について、その財源を明確にするため、歳出を一般財源ベース（事業費から国や都の補助金等を除いた額）で算定し、その財源対策分として歳入に基金の繰入額と特別区債の発行額を加えています。

一般財源ベースの財政フレーム（単位：億円）

		2021-2022 令和3-令和4 年度	2023-2025 令和5-令和7 年度	2026-2030 令和8-令和12 年度	合計
歳入	特別区税	672	1,026	1,724	3,421
	特別区交付金	658	1,094	1,949	3,701
	その他一般財源	152	235	412	799
	基金繰入金	284	453	554	1,290
	特別区債	193	438	318	949
	財産収入等	46	315	239	600
	歳入合計	2,004	3,561	5,196	10,761
歳出	義務的経費	789	1,410	2,211	4,410
	人件費	416	581	953	1,950
	公債費	38	295	315	647
	扶助費	336	534	943	1,813
	繰出金	185	284	495	964
	一般事業費	424	633	1,055	2,112
	新規・拡充等事業 （うち施設関連経費）	479 (261)	917 (489)	873 (407)	2,270 (1,157)
	基金積立	127	316	561	1,005
	財政調整基金	52	104	88	244
	減債基金	9	90	143	243
	特定目的基金	66	122	330	518
	歳出合計	2,004	3,561	5,196	10,761

財政フレーム策定の前提条件（抜粋）

- このフレームは、歳入・歳出額を一般財源ベースで推計したものです。試算にあたっては、現時点で想定される歳入・歳出の増減要素を加味し、把握できる税財政制度改革の影響額について反映しました。

※ 中野区基本計画における財政フレームです。表の数値は、表示単位未満を四捨五入しているため、表示している数値から算出した合計値と合計欄の値は異なる場合があります。

施設整備に関連する基金の積立・繰入計画

基金の計画的な積立と繰入を行い、基金の持つ財源の年度間調整機能を活用していきます。各期の基金の積立、繰入及び当該期末基金残高の見込みは以下のとおりです。

(単位：億円)

種別	区分	2021-2022	2023-2025	2026-2030
		令和3-令和4 年度	令和5-令和7 年度	令和8-令和12 年度
財政調整基金	積立	52	104	88
	繰入	127	174	126
	残高	211	141	103
義務教育施設整備基金	積立	4	15	91
	繰入	69	35	76
	残高	135	115	130
社会福祉施設整備基金	積立	0	0	7
	繰入	7	3	19
	残高	28	25	13

※残高は、各期末見込を記載しています。

施設整備に関連する起債の活用計画

起債の活用は、原則として後年度の負担が大きい公共施設の建設整備・除却、防災基盤の整備及び公共用地の取得に限定して行います。起債の活用計画は以下のとおりです。

■発行額（一般会計）

(単位：億円)

区分（目的）	2021-2022	2023-2025	2026-2030	計
	令和3-令和4 年度	令和5-令和7 年度	令和8-令和12 年度	
学校関連	71	188	182	441
保健福祉・子ども施策	7	—	12	19
区有施設・総務	41	123	—	164

■公債費負担比率（中野区方式）の推計

(単位：億円・%)

区分	2021-2022	2023-2025	2026-2030	計
	令和3-令和4 年度	令和5-令和7 年度	令和8-令和12 年度	
一般財源総額 A	1,488	2,364	4,100	7,952
実質公債費※B	37	310	307	655
公債費負担比率 B/A(%)	2.5	13.1	7.5	8.2

※実質公債費＝元利償還金＋減債基金積立金－減債基金繰入金

※ 2023年度（令和5年度）から2025年度（令和7年度）において、中野駅新北口駅前エリア再整備事業のスキームに基づき、区有資産の活用により得られる見込みの転出補償金を財源に、新区役所整備にかかる借入金の繰上げ償還を想定しているため、公債費負担比率について13.1%と高率な値になっています。

※ 表の数値は、表示単位未満を四捨五入しているため、表示している数値から算出した合計値と合計欄の値は異なる場合があります。

3-2 総延床面積の考え方

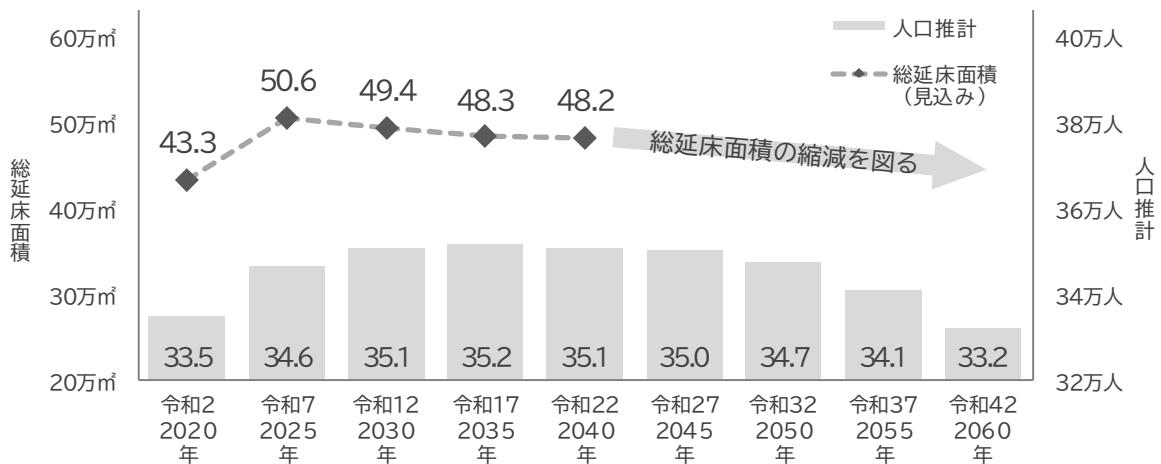
基本計画の施策の展開に対応し必要となる区民サービス（機能）は、区有施設（直営）及び民間施設（区有施設の民営化）により確保します。区有施設（直営）についても、集約化・複合化などによって延床面積や維持管理コストの縮減を図ることを基本とします。

区有施設の総延床面積は、新たな行政需要に対応するため、子ども・若者支援センター等複合施設、区役所新庁舎等を新たに整備するなど、特に直近5年間で大幅に増加する見込みです。

その後も施設更新期を迎える施設が数多くありますが、改築にあたっては、原則として従来施設から延床面積を増加させない、また、未利用施設（土地を含む）は速やかに貸付や売却を検討するなど、総延床面積の増加を抑制していきます。

長期的には、区の人口が減少に転じ、人口構成も変化していくことから、区有施設の見直しや再編を行っていく必要があります。

総延床面積の見込みと人口推計



※ 人口推計は、中野区基本計画における推計値を基に作成しています。

| 第 3 部 |

各施設の配置・活用の考え方

- 1** 施設分類ごとの配置の考え方 29

- 2** 主な施設の配置・活用の考え方42
 - 2-1 教育センター・保健所等の再編
 - 2-2 旧商工会館・産業振興センター等の再編
 - 2-3 北部すこやか福祉センターの整備
 - 2-4 地域子ども施設の整備・展開
 - 2-5 小・中学校の改築
 - 2-6 未利用施設の活用
 - 2-7 権利床等の活用

