

# 和地ひとみレポート No.417

## 令和3年第4回東大和市議会定例会 一般質問“建築系公共施設について” 公共施設再編後の市の青写真を示すべき



### ■公共施設再編後の東大和市の姿は

…東大和市が保有する資産には「有形」、「無形」、「その他」と様々ありますが、その中でも大きな資産の一つといえるのが固定資産です。この固定資産の中の建築系公共施設（下水道、市道等のインフラ系公共施設以外の建物のこと）の多くが、高度経済成長をきっかけに集中的に整備されたため、老朽化が進んでおり、今後、同時期に修繕や建替えを実施しなければならない状況となっています。

…このような状況を受け、東大和市は平成29年に『公共施設等総合管理計画』を、そして令和3年に『公共施設再編計画』を策定。さらに、人口減少等を鑑み、今後の学校の統廃合の内容を『学校再編計画』で決定し、来年の1月に最終決定する『学校施設長寿命化計画（案）』で長寿命化工事を行う学校や建替えを行う学校と、そのスケジュールを示しています。

…これら公共施設の修繕や建替えについては、多額の財源が必要で、今後の行財政運営においてもインパクトの大きな取組みです。よって、これらの計画内で示された様々な方針は、厳しい財政状況を反映しており、現状の公共施設の規模を維持するには「年9億円の財源不足」が生じるため、再編では「現在の延床面積の約20%縮減を目標」として進める必要性が示されています。“財源不足”や“削減”という言葉を見ると、ネガティブな印象を受けてしまいますが、これら市が示した方向性については、賛同せざるを得ない現実として私も受け止めています。

…しかし、市が作成した公共施設関連の計画を全て見渡しても、将来の東大和市の都市像の青写真が見えてきません。地域のハード面での中心となる建築系公共施設は「住みたいまち、住み続けたいまち」を実現するための重要な要素の一つ。計画の中では、市を中央エリアと東西南北の4エリアの5つに分けて公共施設を再配置していくこと等は示されていますが、計画を進めていった先にはどのような東大和市が実現されるのか。施設の集約化、多機能化が進むとどのような施設が、いくつできるのかといったイメージが全く示されていません。このような全体像が見えない中では、1つ1つの事業費や事業内容について、賛成も反対もすることは困難であるだけでなく、市民の理解も得難いと考えます。

…公共施設は市民の資産です。そして、建築系公共施設はこの先の数十年のまちづくりに影響を及ぼすものです。将来を見通すには限界はありますが、今現在なしえる最大限の検討や調査を行い、市民の資産である公共施設を経済面、サービス面の両方で効率的かつ、最大限の利益を市民が得られるよう、この再編の時に立ち会う者は汗をかくべきと考えます。そこで、今回は、これら建築系公共施設の再編に関する市の考えを確認すべく、一般質問で取り上げました。

### ■学校施設とその他の施設の再編の関係は

…前述の『学校施設長寿命化計画（案）』では、令和5年に、第九小学校と統合する第七小学校の建替えの基本設計を開始することになっており、それを皮きりに、今後10年間、毎年、新たな学校関連の工事に着手し、現在15校（小：10校、中：5校）ある小中学校のうち、3校を建替え、9校を長寿命化型で改修し、最終的には総学校数を12校にする計画となっています。

…この計画の総額は336億円とのこと。しかし、「この金額は校舎、体育館、プールに対する事業費で、他の公共施設との統合（複合化、集約化）による費用は考慮していません」という注釈が。よって『学校施設長寿命化計画（案）』の中で示されている「公共施設との統合（複合化・集約化）」を行うことの必要性については含まれていない金額と言えます。

…一方、『公共施設再編計画』を見ると、第七小学校のエリアにある芋窪集会場については「令和3年度から統合、集約化による移設の検討を実施する」と書かれています。この2つの計画を見ると、第七小学校の建替えに際し、芋窪集会所をはじめとした第七小学校エリアの公共施設を集約化するのではないかと推測もできますが、実際には、再来年から基本設計に着手するという現時点でも、どの施設を複合化するかという方針は、どの計画にも示されておらず、その検討のスケジュールについても明示されていません。

…学校施設も公共施設。まして学校以外の公共施設との統合なども見据えて市全体の公共施設の再編を行うという方針ならば、『公共施設再編計画』の一分野として学校の再編、ならびに長寿命化計画を位置付け、『公共施設再編計画』に含めるべきだと考えます。

…そこで、この2つに分けた計画の関係性などについて確認したところ、市の答弁は「『東大和市公共施設再編計画』と『東大和市立小・中学校再編計画』は、お互いに整合を図る内容となっている。東大和市の保有する建築系の公共施設の延床面積の約6割を学校施設が占めていること、多くの学校施設が建築後45年経過していることから、学校の再編計画の策定が急がれた。『東大和市公共施設再編計画』の策定に向けた検討にあたり、先行した『小・中学校再編計画』に定められたスケジュールとの整合を図っている。」とのことで、今後の統合などの方法や検討方法、スケジュールなどについては示されませんでした。

…学校を含む公共施設の老朽化問題については、国も学校を地域の中心的な施設とし、集会機能や、図書館や学童保育、高齢者の交流の場なども含んだ地域の核となる、時代にあった複合的な公共施設とした様々な先進事例を示して推奨しています。第七小学校の基本設計が再来年に始まる前に、東大和市も具体的な複合化の検討をすべきです。（裏面に続く）

## ■統廃合の決定方法は

…前述の通り、人口減少や財政面などを考慮し、東大和市では公共施設の延床面積を約20%削減するために公共施設を再編する方向性を示していますが、地域で使い慣れていた施設が無くなることについては、反論がでる可能性も。よって、統廃合には客観的理由による説明が必要だと思います。市は『東大和市公共施設等総合管理計画』に定める「統合や廃止に係る手法の採用を検討する際のフロー図」に即して検討することになるので、施設カルテのデータを具体的にどのように活用し、公共施設の統廃合を判断するのかを確認しました。

※「統合や廃止に係る手法の採用を検討する際のフロー図」では、検討対象の施設について“民間代替性の有無”、“サービスの必要性の高低”、“運営の効率性の良し悪し”等により、最終的に「現状維持」、「複合化」、「集約化」、「用途変更」、「廃止(解体)」に振り分ける。

…その答弁では「施設カルテのコスト関連情報には、建物維持管理経費や運営費などをまとめている。フロー中の“運営の効率性”については、施設の用途、類型ごとに比較を行うことで、効率性の“良い”、“悪い”の相対的評価ができると考えている。また利用関連情報には、年間利用者数、1日当たり利用者数などを年度ごとに整理しているので、フロー中の“サービスの必要性”については、複数年の利用者数の推移などを見ることにより、施設の用途、類型ごとの必要性を相対的に評価できると考えている。」とのことでした。

## ■ハコモノROAという考え方

…このようにフローに沿って、各施設について判断をしていくことは、一見、合理的なようにも見えますが、例えば、利用者数などは“今までの古い施設”、“今までのサービス”における利用者数なので、改築などにより、時代に合った施設となれば利用者数が増える可能性も。

…企業の経営指標の一つにROA (Return On Assets) = 総資産に対してどれだけの利益が生み出されたのかを示す指標があります。前述のように、公共施設=土地と建物は市の資産=Assets ですので、土地や建物は金額で表せます。これを公共のハコモノのパフォーマンス、すなわちハコモノによる効果や市民サービスに置き換えると、ハコモノROA=効果額(便益-費用)/総資産とも言えるという理論があります。これは、例えば、図書館を延べ1万人の人が利用することと延べ2万人の人が利用することを比べると、2万人の方が2倍の便益を図書館が生んでいると考える分析方法です。

…ハコモノROAを高めるためには、「① 利用1件当たりの費用を引き下げる」、「② 利用率を引き上げる」、「③ 投資効率を高める」の3つの選択肢がありますが、再編による新たな公共施設について、このようなハコモノROAのような分析や考え方を取り入れれば、「なぜ、その施設を廃止するのか」ということや、その新たな施設=資産によりどれだけ市民の便益を高められるかといった今後の可能性も考慮できることに。さらに、廃止後の施設の活用と資産価値を考える場合も、活用と売却という判断について、客観的に説明できるようになるため、このような分析も取り入れるべきと提案したところ、市は「今後、研究をしていく」との答弁でした。

## ■跡地の資産価値も考えるべき

…施設の移転や廃校により、いわゆる“跡地”というものが発生するのは必須です。利用されなくなった土地も市民の資産。その活用方法によっては新たな価値が創造できる可能性もあります。跡地の活用法方法について、どのように考えているのかを確認したところ「跡地となった土地については、用途地域等により建てられる建築物の用途や、建物の規模感が定まってくるため、その条件下において、市が保有し続けることの要否の確認のほか、“サウンディング型市場調査”(民間事業者の意向調査などを行い、当該案件のポテンシャルを最大限に高めるための諸条件の整理を行う調査)の実施により、賃貸住宅やオフィスなどの活用を図る例について調査すること等を考えている。」との答弁でした。

…『学校再編計画』では、すでに廃校となる学校が示されています。例えば、学校跡地を民間の開発業者に売却してしまうと、校庭という避難場所などにも活用できる施設がなくなる可能性も。文部科学省では、「～未来につなごう～『みんなの廃校』プロジェクト」というものを進めており、インターナショナルスクールや大学の研究施設、私立学校にするといった“違った形の学校”として残し賃料を得ている事例や、校舎を残した様々な全国の事例が紹介されています。このような活用方法は経済的な面での資産活用のほかにも、市に新たな価値を生み出す可能性もあるため、前向きに検討してほしいと提言しました。

## ■実現したい姿から導き出してほしい

…学校の長寿命化改修だけでも330億円かかるということについては、令和4年度の予算編成方針でも触れられていますが、前述のとおりこの額は他の施設との統合などは考慮されていません。学校の再編については、他の施設との統合など以外に、例えば「すべての学校にプールや体育館を設置する必要はあるのか(室内プールを設置して年間を通して水泳授業が出来るようにすることで集約できないか等)」、「ハード的にも小中一貫校を実現する可能性は探ったのか」などといった新たな価値の創造につながる検討も必要です。

…また、東大和市の面積が小さいことを利点とし、中央エリアに、例えば武蔵野市にある武蔵野プレイスのような青少年の居場所、充実した図書館、市民協働につながる施設や市民大学などが入った複合的な市のシンボルとなるような施設を作り、4つの各地区の施設は学校を中心とした必要最低限の施設とし、ちよこバスを活用することなども考えても良いと思います。

…現在の計画は、財源から導き出した「出来ることはこれだけ」というもの。そうではなく将来の東大和市中で「実現したいこと」を先に設け、優先順位と財源から内容を工夫し、スケジュール立てる方が良いのではないかと。今の計画のように目先の課題を潰していく方法では、どのような将来像に辿り着くのか不明です。

…市民の大切な資産である公共施設の可能性を最大限に引き出し、時代にあった魅力的なまちを実現するために、「虫の目」を持って細部に注目し、「鳥の目」を持って全体を俯瞰し、「魚の目」を持って時代の流れを捉えて、視点を変えた「コウモリの目」により気付きを導き出し、公共施設の再編による将来の東大和市の姿を市民に示すべきです。



東大和市 市議会議員  
和地 ひとみ

市政、議会について「自然体」「ざっくばらん」にレポート。駅頭で配布するレポートは毎回、最新号です。

私たちの身近にある市政、市議会。伝えることがスタートだと思います。

■ 連絡先 和地 ひとみ事務所 HP : <http://www.wachi1103.jp>  
✉ [wachi\\_hitomi@cocoa.ocn.ne.jp](mailto:wachi_hitomi@cocoa.ocn.ne.jp) 【電話・FAX】 042-516-8546  
〒207-0005 東大和市高木3-274-2-102