

II. 公共施設等の現況及び将来の見通し 【基準日：平成28年3月31日】

1. 公共施設等の現状と課題

(1) 公共施設の現状と課題

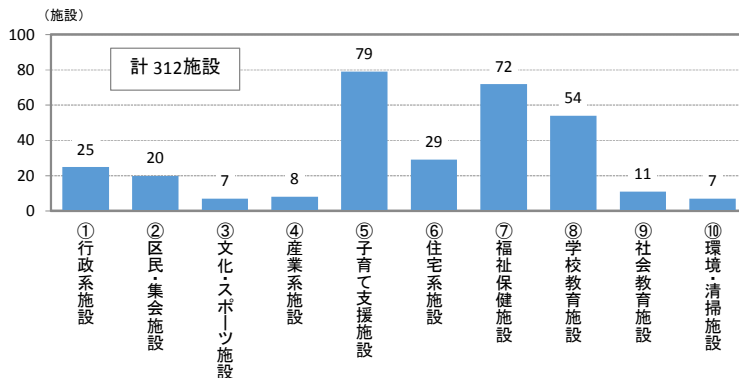
① 施設数・延床面積

対象とする公共施設数は全体で312施設であり、施設分類別では、子育て支援施設が79施設と最も多くなっています。次いで、福祉保健施設(72施設)、学校教育施設(54施設)、住宅系施設(29施設)などが多くなっています。

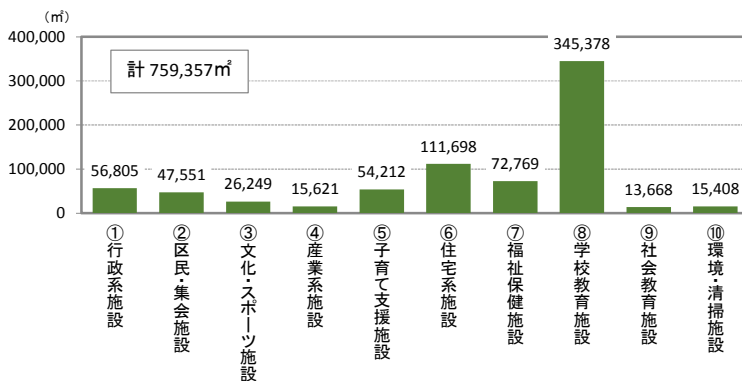
延床面積は全体で75.9万㎡であり、施設分類別では、学校教育施設が45.5%と約半数を占めています。次いで、住宅系施設(14.7%)、福祉保健施設(9.6%)、行政系施設(7.5%)、子育て支援施設(7.1%)などの割合が高くなっています。

1施設当たり平均延床面積では、学校教育施設(6,396㎡)が最も規模が大きく、次いで住宅系施設(3,852㎡)、文化・スポーツ施設(3,750㎡)などの規模が大きくなっています。

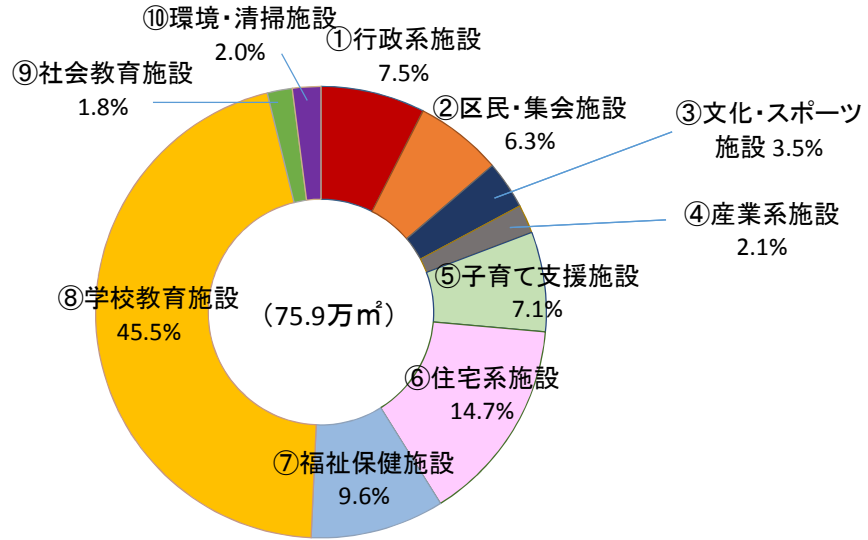
施設分類別の施設数



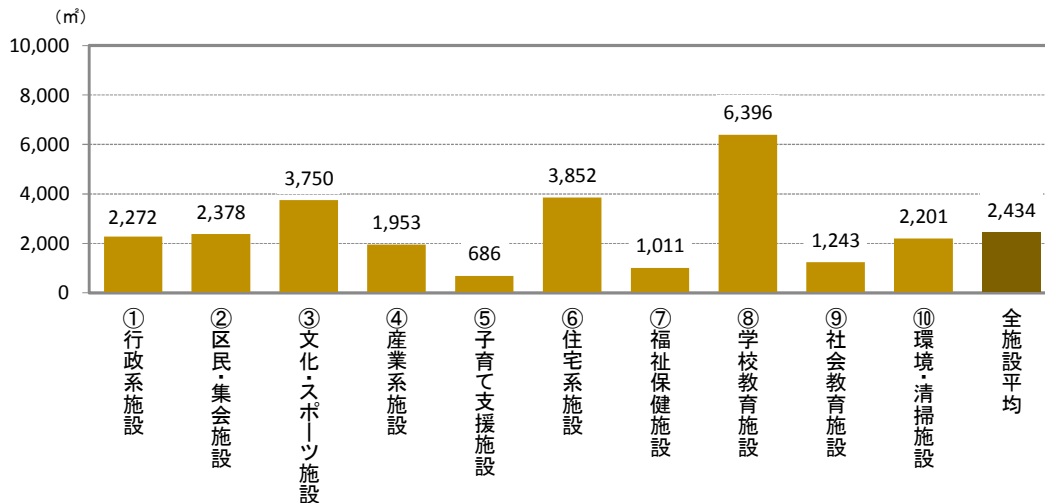
施設分類別の延床面積



施設分類別の延床面積の割合



施設分類別の1施設当たり延床面積



② 建設年度・築年数

区有施設建設の推移をみると、昭和 30 年代から 40 年代は、小・中学校等の学校教育施設が集中的に建設されています。

昭和 43 年（1968 年）に総合庁舎（本庁舎・第三庁舎・議会棟）が建設されたのち、昭和 40 年代半ばから 50 年代にかけては、幼稚園・保育園・児童センターなどの子育て支援施設や、文化センター・シルバーセンターなどの地域施設の建設が目立つようになります。

さらに 60 年代から平成初頭にかけて、総合区民会館や品川歴史館、戸越体育館などの幅広い区民利用施設の整備が進みました。

平成以降は、当時の住宅問題を背景とした中堅所得者向けの区民住宅や、高齢化の進行に伴う特別養護老人ホームの建設などが大きな特色となっています。

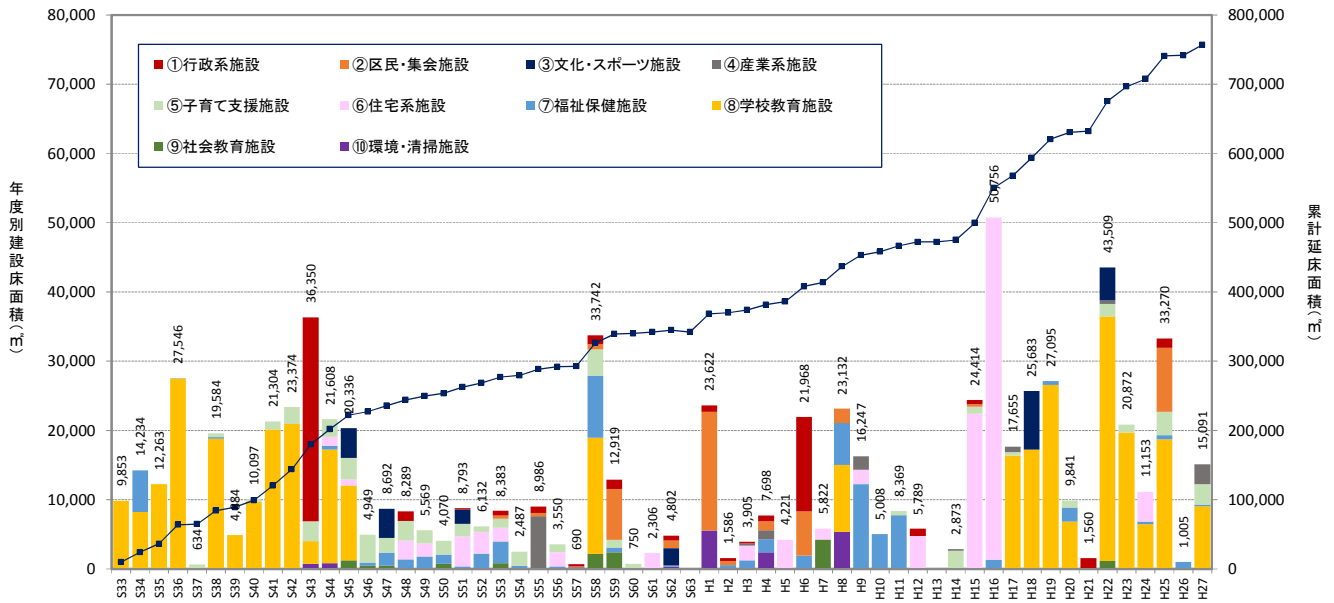
平成 10 年代の後半からは、小・中学校の建替えや小中一貫校の整備と、これに伴う学校跡地の活用が進んでいます。

築年数別の施設数をみると、築 40 年以上の施設が 114 施設（36.5%）であり、そのうち築 50 年以上の施設が 26 施設（8.3%）となっています。大規模改修の目安である築 30 年以上の施設は 181 施設（58.0%）と半分以上を占めており、老朽化が進行しています。

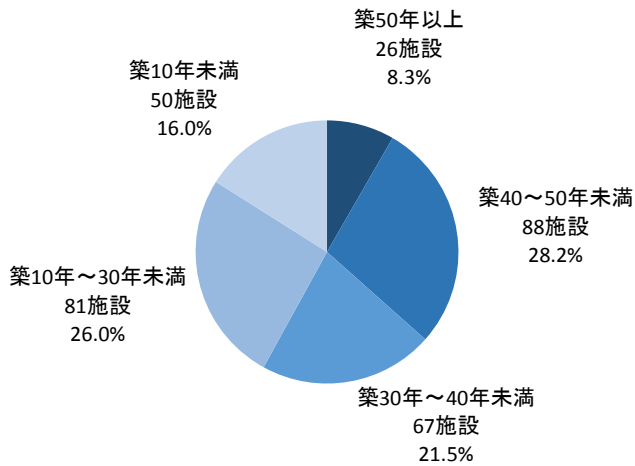
延床面積でみると、築 40 年以上の施設が 253,636 m²（33.4%）であり、そのうち築 50 年以上の施設が 99,096 m²（13.0%）となっています。築 30 年以上の施設は 340,066 m²（44.8%）となっています。

築年数の平均では、全施設平均では 30.3 年となり、区有施設は全般的に老朽化が進行しているといえます。施設分類別では、子育て支援施設が築 35.0 年と最も老朽化が進行しています。次いで、社会教育施設（34.0 年）、学校教育施設（33.3 年）などでも老朽化が進んでいます。

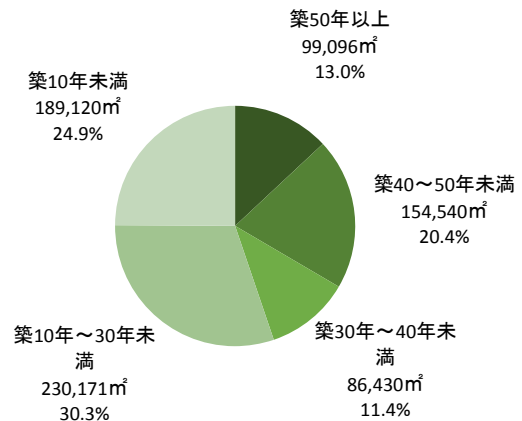
年度別建設施設面積の推移



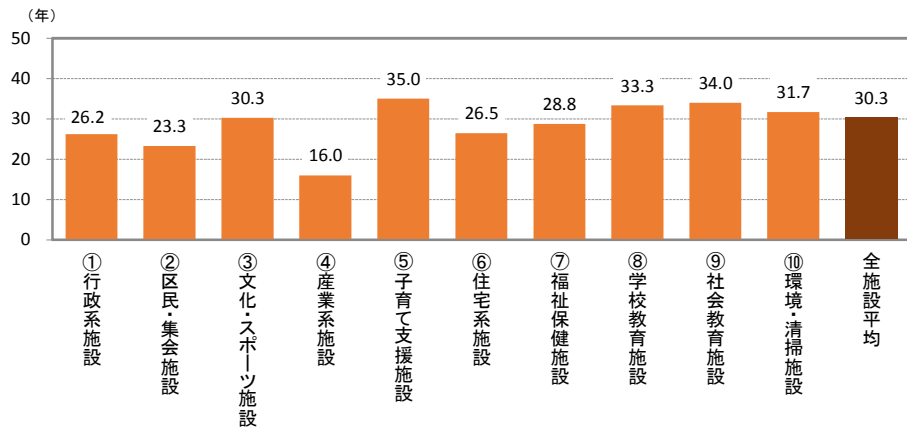
築年数別施設数



築年数別延床面積



施設分類別の平均築年数



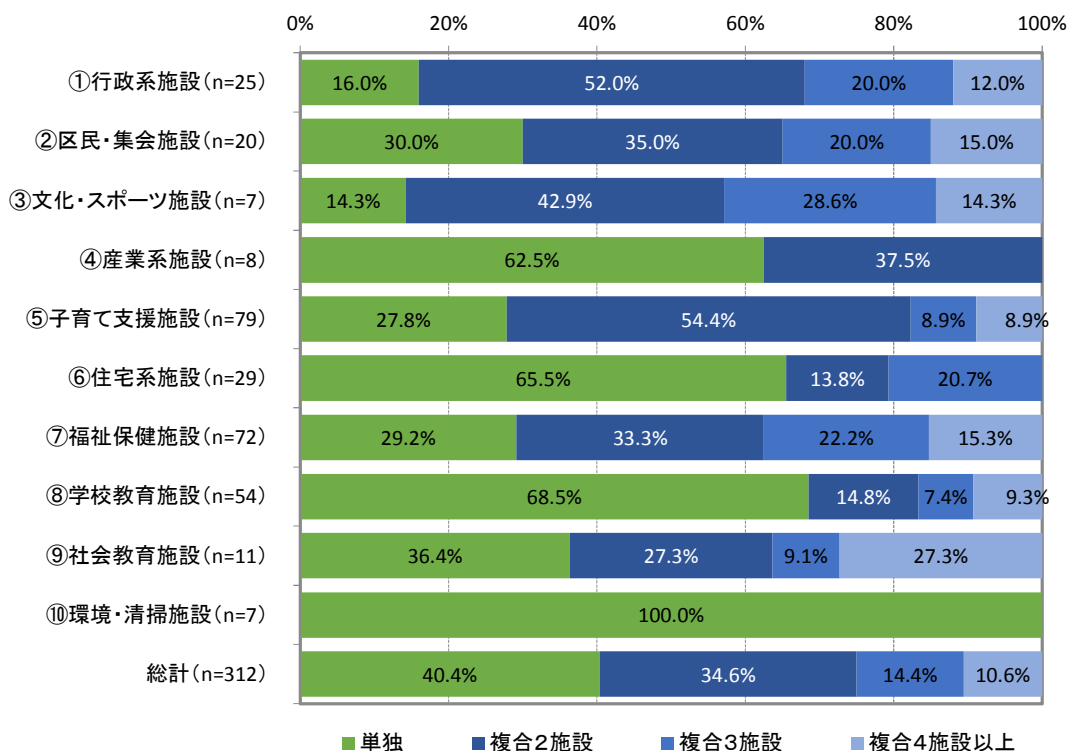
③ 建物形態（単独施設／複合施設）

区有施設の建物形態（単独施設／複合施設）をみると、全体では40.4%が単独施設であり、残りの59.6%が一つの建物に複数の施設が入っている複合施設となっています。

複合施設については、34.6%が2施設複合、14.4%が3施設複合、10.6%が4施設以上の複合となっています。土地・建物の有効活用の観点からも、施設の複合的な利用は大きな意義を有しており、区は資産の有効活用の度合いが比較的高いといえます。

施設分類別にみると、複合施設の割合が特に高いのが文化・スポーツ施設（85.7%）、行政系施設（84.0%）であり、8割を超えています。次いで、子育て支援施設（72.2%）、福祉保健施設（70.8%）などが7割を超えています。なお、複合している施設の数を見ると、子育て支援施設は2施設複合の割合が高く（54.4%）、社会教育施設や福祉保健施設などは4施設以上複合の割合がやや高くなっています。

施設分類別の建物形態（単独施設／複合施設）

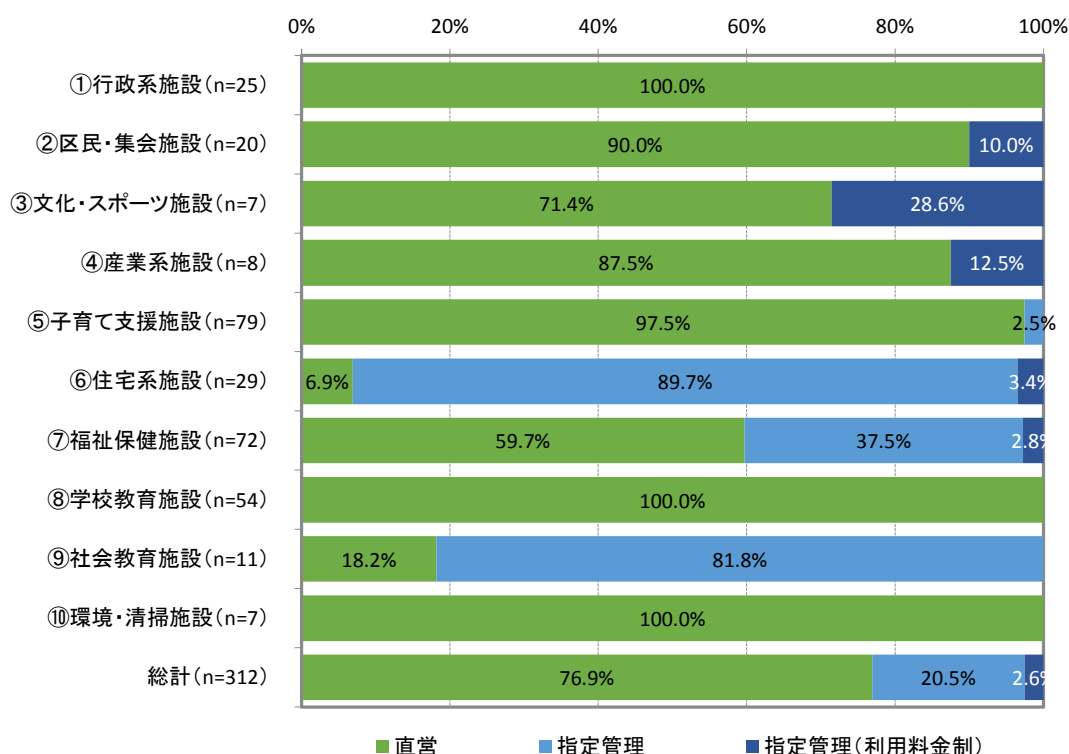


④ 管理運営形態（直営／指定管理）

区有施設の管理運営形態（直営／指定管理）をみると、全体では76.9%が直営で、指定管理者制度を導入している施設は23.1%となっています。また、利用料金制の指定管理者制度を導入しているのは全体の2.6%です。

施設分類別にみると、行政系施設、学校教育施設及び環境・清掃施設については、100%直営となっています。子育て支援施設についても、家庭あんしんセンターと就学前乳幼児教育施設（ぷりすくーる西五反田）を除き直営となっています（97.5%）。一方、指定管理者制度の導入割合が高いのは、区営住宅、区民住宅等の住宅系施設（93.1%）と図書館等の社会教育施設（81.8%）であり、いずれも8割を超えています。福祉保健施設についても、在宅サービスセンターや特別養護老人ホーム、地域密着型多機能ホーム、障害者福祉施設、健康センターなどに指定管理者制度が導入されており、導入割合は40.3%となっています。また、文化・スポーツ施設、産業系施設、区民・集会施設などについては、利用料金制の指定管理者制度が導入されています。

施設分類別の管理運営形態（直営／指定管理）

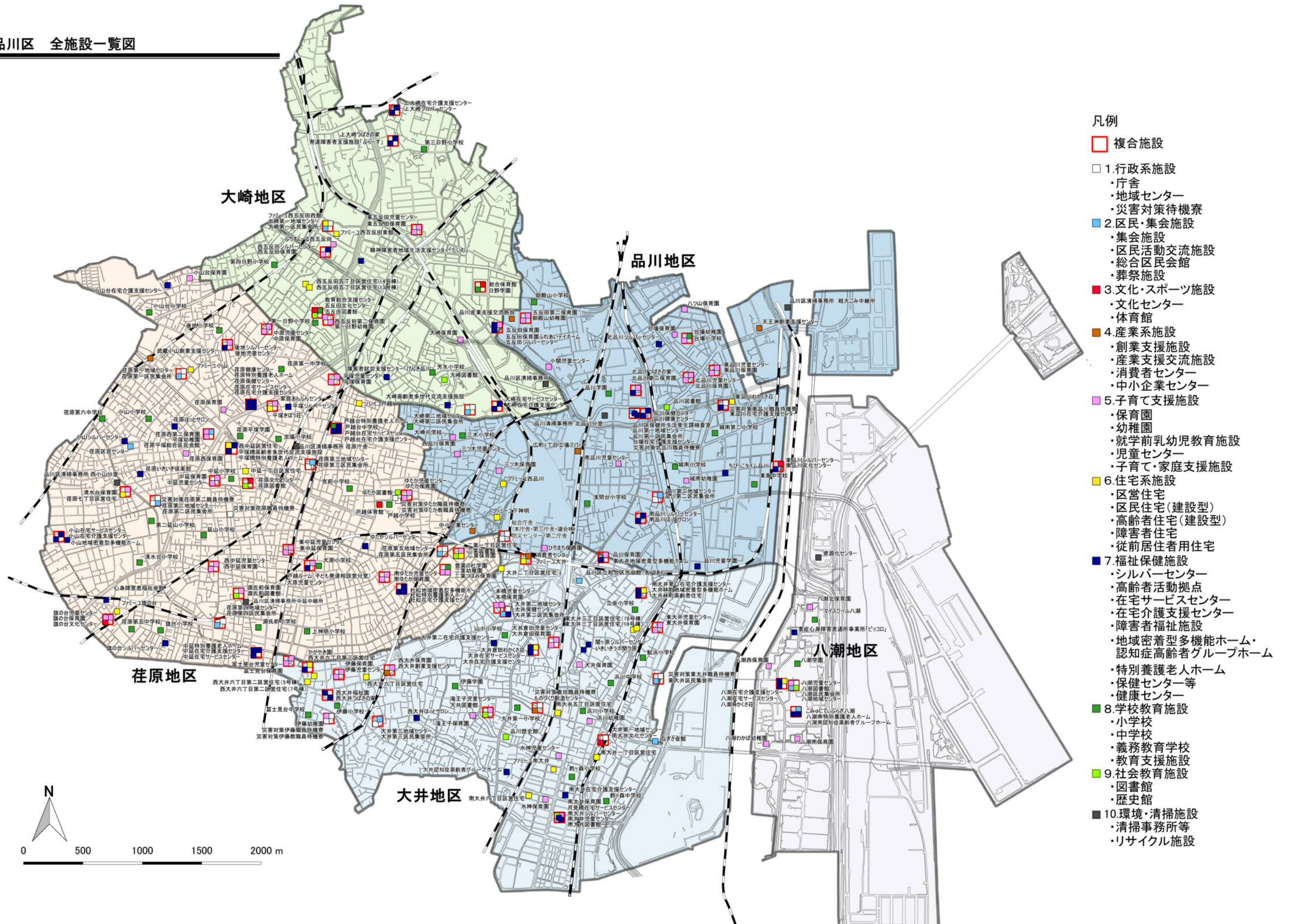


区有施設の状況（まとめ） ※平成27年度（2015年度）末現在

大分類	小分類	所管課	施設数 (施設)	延床面積 (㎡)	平均 延床面積 (㎡)	平均 築年数 (年)
1 行政系施設	1 庁舎	経理課	2	43,102	21,551	34.0
	2 地域センター	地域活動課	13	7,669	590	25.3
	3 災害対策待機寮	人事課、指導課	10	6,034	603	25.7
2 区民・集会施設	1 集会施設	地域活動課	14	4,679	334	24.5
	2 区民活動交流施設	文化観光課	1	7,269	7,269	31.0
	3 総合区民会館	文化観光課	2	25,834	12,917	14.0
	4 保養施設	地域活動課	2	8,473	4,237	20.0
	5 葬祭施設	戸籍住民課	1	1,295	1,295	23.0
3 文化・スポーツ施設	1 文化センター	文化観光課	5	15,281	3,056	35.0
	2 体育館	スポーツ推進課	2	10,968	5,484	18.5
4 産業系施設	1 創業支援施設	商業・ものづくり課	5	3,191	638	15.0
	2 産業支援交流施設	商業・ものづくり課	1	2,875	2,875	0.0
	3 消費者センター	商業・ものづくり課	1	1,930	1,930	18.0
	4 中小企業センター	商業・ものづくり課	1	7,625	7,625	35.0
5 子育て支援施設	1 保育園	保育課	43	31,575	734	35.2
	2 幼稚園	保育課	9	5,678	631	20.9
	3 就学前乳幼児教育施設	保育課	1	999	999	12.0
	4 児童センター	子ども育成課	25	14,210	568	41.6
	5 子育て・家庭支援施設	子ども家庭支援課	1	1,750	1,750	13.0
6 住宅系施設	1 区営住宅	都市計画課	15	22,914	1,528	35.7
	2 区民住宅(建設型)	都市計画課	8	78,840	9,855	16.0
	3 高齢者住宅(建設型)	高齢者地域支援課	4	9,437	2,359	17.8
	4 障害者住宅	障害者福祉課	1	56	56	13.0
	5 従前居住者用住宅	木密整備推進課	1	451	451	20.0
7 福祉保健施設	1 シルバーセンター	高齢者地域支援課	13	6,487	499	42.1
	2 高齢者活動拠点	福祉計画課、高齢者地域支援課	5	1,133	227	40.2
	3 在宅サービスセンター	高齢者福祉課	9	5,490	610	17.6
	4 在宅介護支援センター	高齢者福祉課	15	4,519	301	25.7
	5 障害者福祉施設	障害者福祉課	13	8,092	622	30.4
	6 地域密着型多機能ホーム・ 認知症高齢者グループホーム	高齢者福祉課	6	5,651	942	17.7
	7 特別養護老人ホーム	高齢者福祉課	5	27,461	5,492	28.4
	8 保健センター等	生活衛生課	4	9,019	2,255	25.5
	9 健康センター	健康課	2	4,916	2,458	17.0
8 学校教育施設	1 小学校	庶務課	31	174,121	5,617	41.7
	2 中学校	庶務課	9	63,567	7,063	38.9
	3 小中一貫校※	庶務課	12	105,647	8,804	10.0
	4 教育支援施設	教育総合支援センター	2	2,043	1,021	18.5
9 社会教育施設	1 図書館	品川図書館	10	11,242	1,124	34.3
	2 歴史館	文化観光課	1	2,426	2,426	31.0
10 環境・清掃施設	1 清掃事務所等	品川区清掃事務所	6	13,021	2,170	33.2
	2 リサイクル施設	品川区清掃事務所	1	2,387	2,387	23.0
計			312	759,357	2,434	30.3

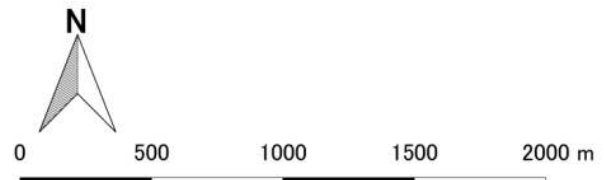
※小中一貫校：平成28年度(2016年度)より義務教育学校

品川区 全施設一覧図



凡例

- 複合施設
- 1.行政系施設
 - ・庁舎
 - ・地域センター
 - ・災害対策待機寮
- 2.区民・集会施設
 - ・集会施設
 - ・区民活動交流施設
 - ・総合区民会館
 - ・葬祭施設
- 3.文化・スポーツ施設
 - ・文化センター
 - ・体育館
- 4.産業系施設
 - ・創業支援施設
 - ・産業支援交流施設
 - ・消費者センター
 - ・中小企業センター
- 5.子育て支援施設
 - ・保育園
 - ・幼稚園
 - ・就学前乳幼児教育施設
 - ・児童センター
 - ・子育て・家庭支援施設
- 6.住宅系施設
 - ・区営住宅
 - ・区民住宅(建設型)
 - ・高齢者住宅(建設型)
 - ・障害者住宅
 - ・従前居住者用住宅
- 7.福祉保健施設
 - ・シルバーセンター
 - ・高齢者活動拠点
 - ・在宅サービスセンター
 - ・在宅介護支援センター
 - ・障害者福祉施設
 - ・地域密着型多機能ホーム
 - ・認知症高齢者グループホーム
 - ・特別養護老人ホーム
 - ・保健センター等
 - ・健康センター
- 8.学校教育施設
 - ・小学校
 - ・中学校
 - ・義務教育学校
 - ・教育支援施設
- 9.社会教育施設
 - ・図書館
 - ・歴史館
- 10.環境・清掃施設
 - ・清掃事務所等
 - ・リサイクル施設

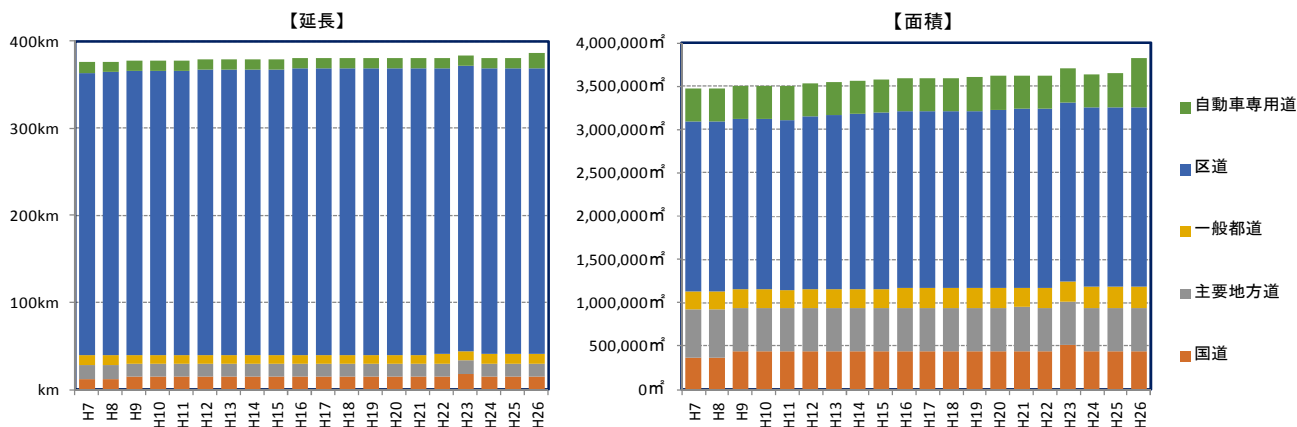


(2) インフラの現状と課題

① 道路

道路を種類別にみると、区道が大半を占めています。道路延長及び面積では、区道が微増傾向にあるものの、全体としてはほぼ横ばいで推移しています。

種類別道路の延長及び面積



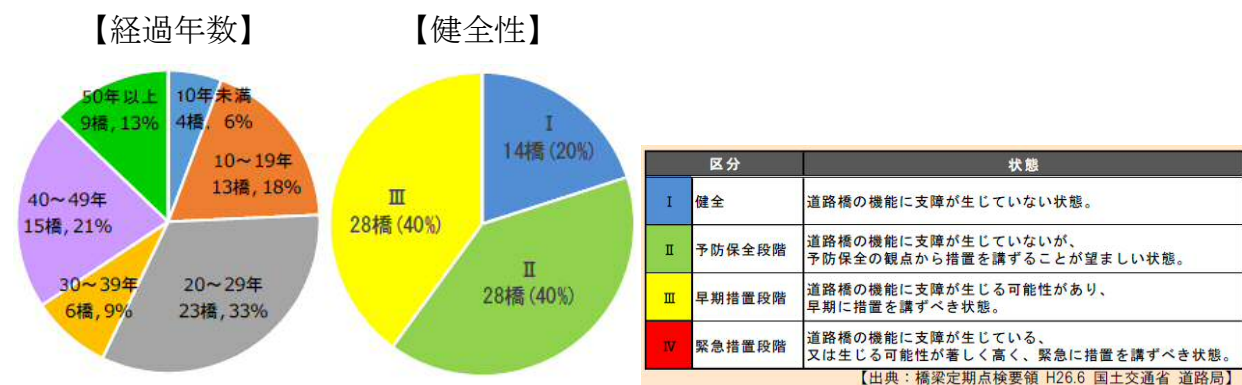
資料) 「品川区の統計」より作成

② 橋梁

区が管理している橋梁は 70 橋あります。このうち、40 橋 (57%) は建設後の経過年数が 30 年未満となっています。ただし、建設後 50 年を経過する老朽化橋梁は、今後 20 年間で 9 橋 (13%) から 30 橋 (43%) に大幅に増加することが見込まれています。また、健全性については、緊急措置が必要な健全性Ⅳの橋梁はないものの、修繕が必要な橋梁が 56 橋 (80%) あり、このうち早期修繕が必要な橋梁 (健全性Ⅲ) は 28 橋 (40%) となっています。

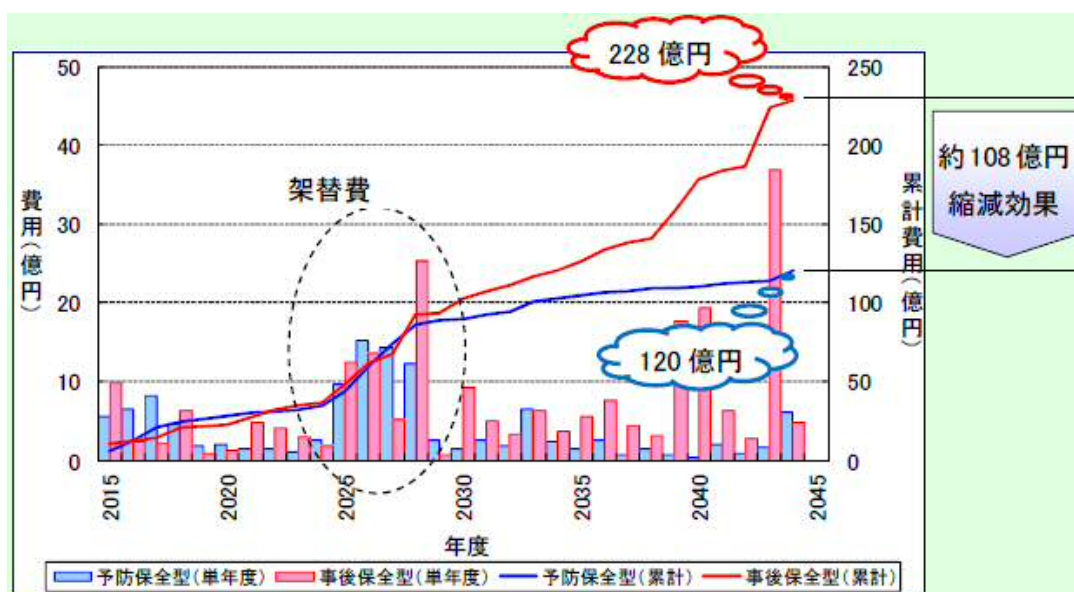
なお、区では「橋梁長寿命化修繕計画」を策定済みであり、この計画により今後 30 年間で約 108 億円のコスト縮減が可能と見込んでいます。

区が管理する橋梁の現状



資料) 品川区「橋梁長寿命化修繕計画 (改訂版)」(平成 27 年 (2015 年) 7 月)

長寿命化修繕計画による効果



資料) 品川区「橋梁長寿命化修繕計画(改訂版)」(平成27年(2015年)7月)

③ 公園

区が管理している公園は266箇所です。このうち、148箇所(55.6%)が街区公園、118箇所(44.4%)が児童遊園となっています。

開設から30年を超えている公園が全体の約5割を占めており、全体的に老朽化が進んでいる状況にあることから、区は、平成25年度にすべての公園を対象とした「公園施設長寿命化計画」を策定しています。この計画で、健全度調査を行ったところ、緊急の補修の必要性はないものの部分的に劣化が進行している「健全度B」が53.2%を占めており、部分的に補修もしくは更新が必要な「健全度C」は21.9%、利用禁止あるいは緊急な補修もしくは更新が必要な「健全度D」は0.1%となっています。なお、この計画に基づき延命化を図ることによって、10年間で約3.5億円のコスト縮減が達成できると見込んでいます。

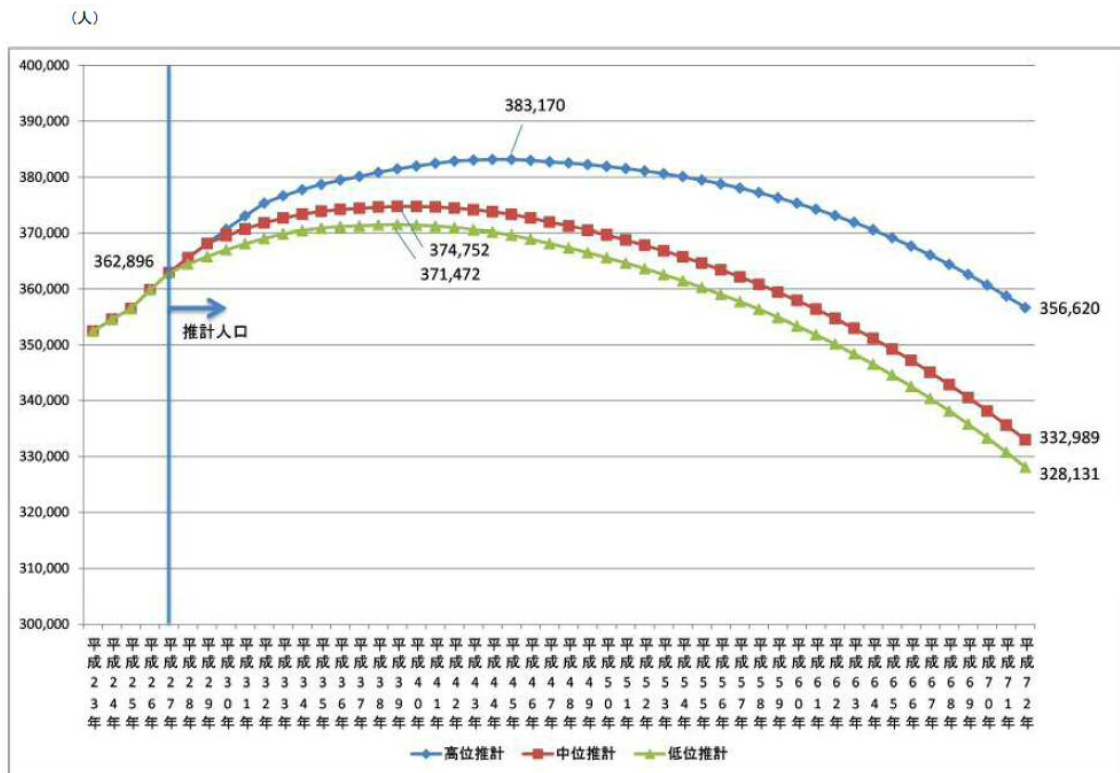
2. 人口についての今後の見通し

(1) 将来人口の見通し

① 総人口の推移

品川区の平成 27 年（2015 年）現在の日本人の総人口は約 36 万人となっています。総人口は当面は増加し、高位推計では平成 45 年（2033 年）に 383,170 人、中位推計及び低位推計では平成 39 年（2027 年）にピークを迎え（中位推計：374,752 人、低位推計：371,472 人）、以降は減少する見込みです。平成 72 年（2060 年）には高位推計で 356,620 人（平成 27 年（2015 年）比 1.7% 減）、中位推計で 332,989 人（同 8.2% 減）、低位推計で 328,131 人（同 9.6% 減）となる見込みです。

品川区の人口総数の将来推計値（日本人）



資料) 品川区「品川区人口ビジョン」(平成 28 年(2016 年) 3 月)

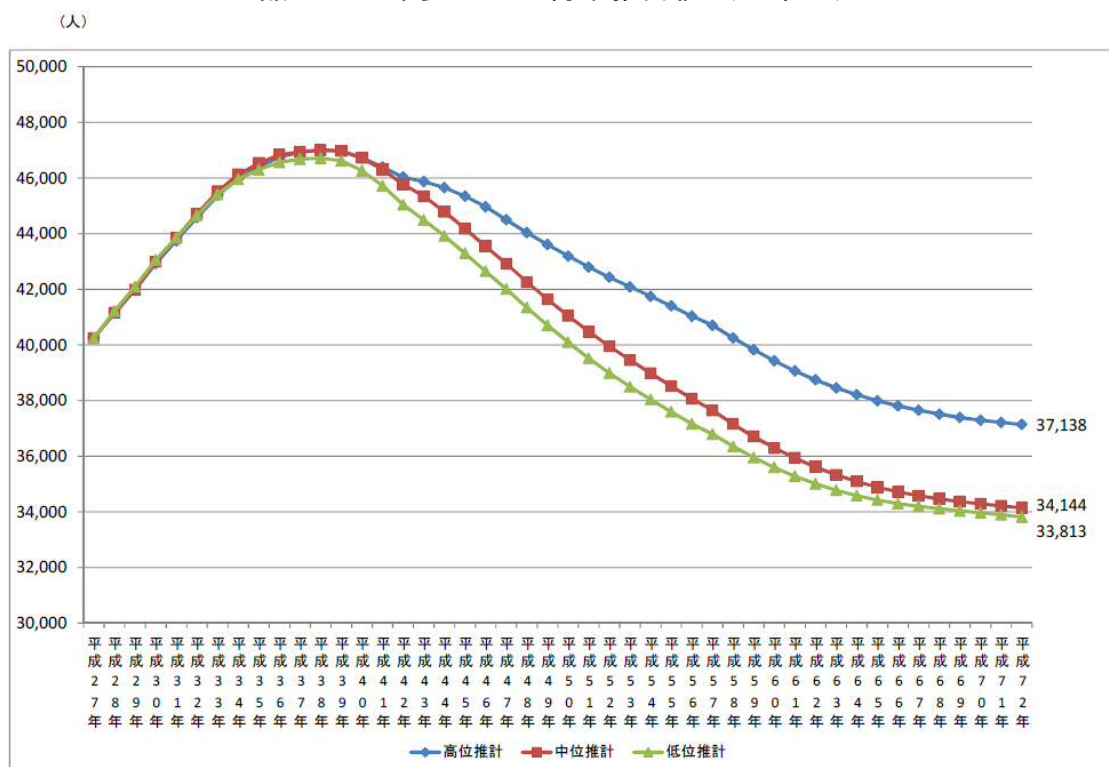
注釈 1) 各年 4 月 1 日現在の人数

注釈 2) 集計対象は日本人人口

② 年少人口の推移

日本人の年少人口は当面増加し、高位推計、中位推計、低位推計ともに平成 38 年(2026 年)にピークを迎え、以降は減少する見込みです。平成 72 年(2060 年)には高位推計で 37,138 人(平成 27 年(2015 年)比 7.7%減)、中位推計で 34,144 人(同 15.2%減)、低位推計で 33,813 人(同 16.0%減)となる見込みです。

品川区の年少人口の将来推計値（日本人）



資料) 品川区「品川区人口ビジョン」(平成 28 年(2016 年)3 月)

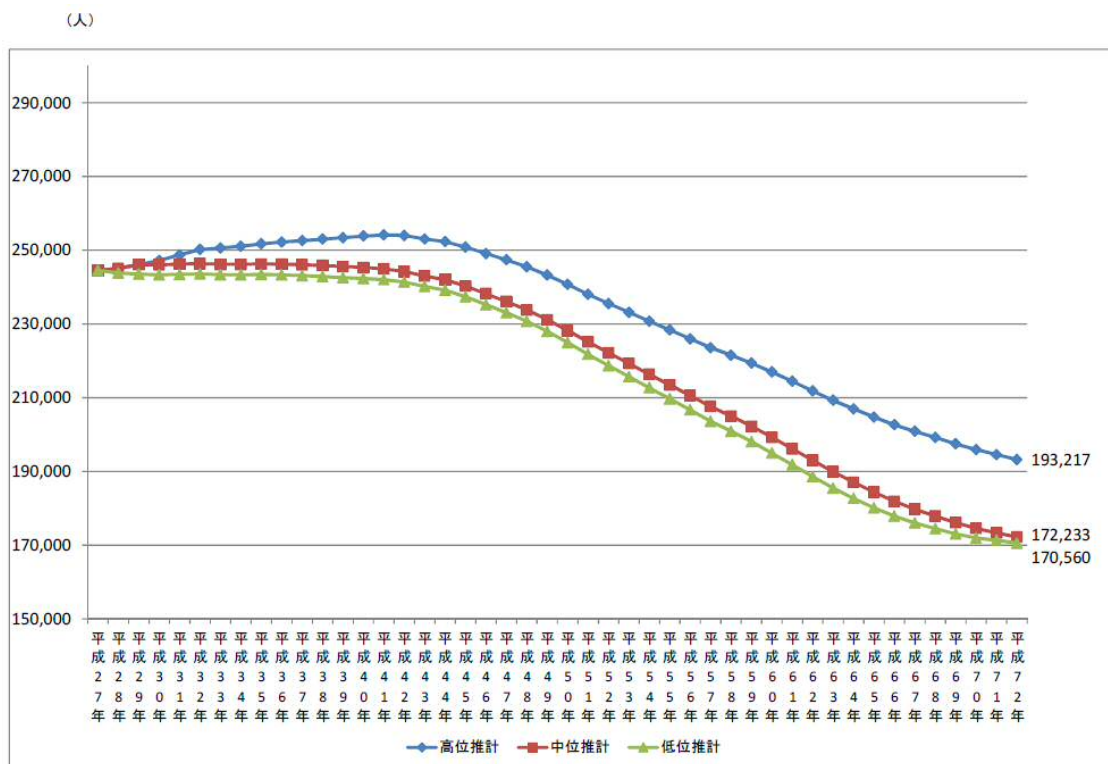
注釈 1) 各年 4 月 1 日現在の人数

注釈 2) 集計対象は日本人人口

③ 生産年齢人口の推移

日本人の生産年齢人口は高位推計、中位推計は当面増加し、高位推計では平成 41 年（2029 年）に、中位推計では平成 32 年（2020 年）にピークを迎え、以降は減少する見込みです。また、低位推計では当初から一貫して減少する見込みです。平成 72 年（2060 年）には高位推計で 193,217 人（平成 27 年（2015 年）比 21.0%減）、中位推計で 172,233 人（同 29.6%減）、低位推計で 170,560 人（同 30.2%減）となる見込みです。

品川区の生産年齢人口の将来推計値（日本人）



資料) 品川区「品川区人口ビジョン」(平成 28 年(2016 年)3 月)

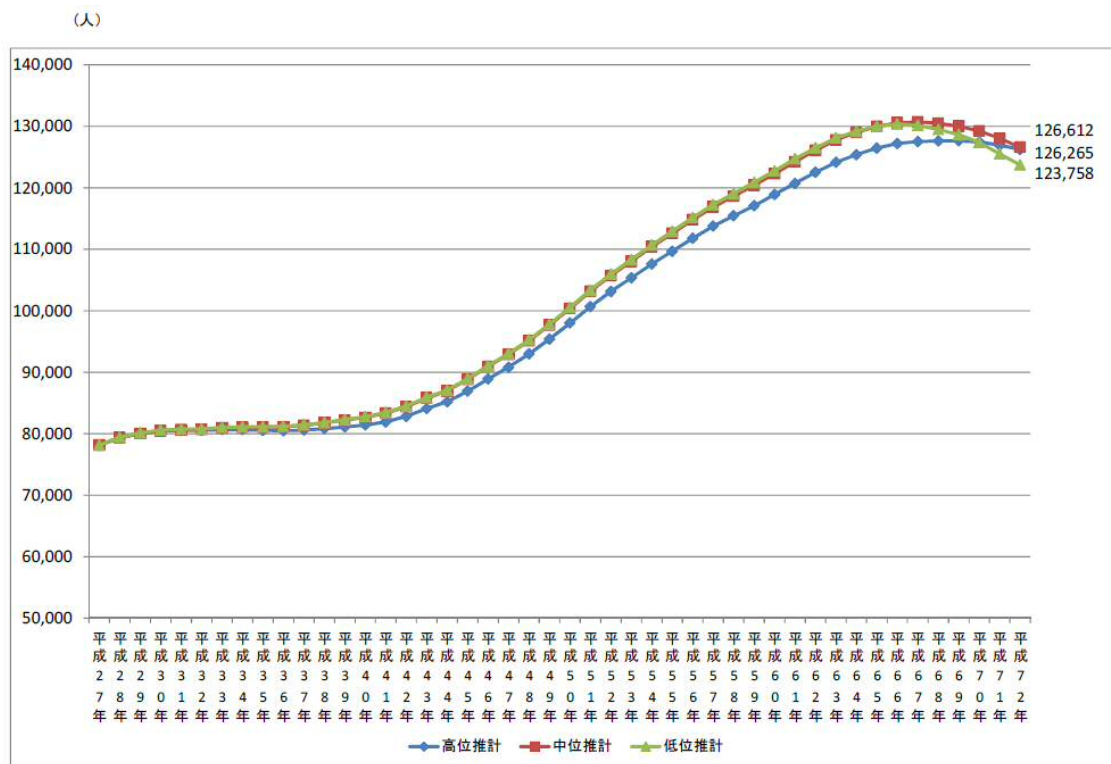
注釈 1) 各年 4 月 1 日現在の人数

注釈 2) 集計対象は日本人人口

④ 老年人口の推移

日本人の老年人口は今後増加し、高位推計では平成 69 年（2057 年）に、中位推計では平成 67 年（2055 年）に、低位推計では平成 66 年（2054 年）にピークを迎え、以降は減少する見込みです。平成 72 年（2060 年）には高位推計で 126,265 人（平成 27 年（2015 年）比 61.6%増）、中位推計で 126,612 人（同 62.0%増）、低位推計で 123,758 人（同 58.4%増）となる見込みです。

品川区の老年人口の将来推計値（日本人）



資料) 品川区「品川区人口ビジョン」(平成 28 年(2016 年) 3 月)

注釈 1) 各年 4 月 1 日現在の人数

注釈 2) 集計対象は日本人人口

(2) 将来の人口動向が公共施設に与える影響

品川区は、総人口、年少人口、生産年齢人口、老年人口のいずれも当面は増加を続けますが、将来は減少に転じると見込まれています。それに伴い、公共施設に対して次の3つの影響があるものと考えられます。

① 生産年齢人口の減少に伴う税収減

生産年齢人口は最も早く、中位推計で平成32年(2020年)には減少に転じ、平成72年(2060年)には平成27年(2015年)の7割程度となる見込みです。経済の担い手である生産年齢人口の減少は、税収の減少につながる事が予想されます。これにより区財政が厳しい状況となり、これまで同様に公共施設等を維持管理していくことは難しくなることが懸念されます。

② 年少人口が増加傾向から減少傾向に転じることに伴う施設需要の変化

年少人口は、当面増加傾向を示し、中位推計で平成38年(2026年)には47,006人(平成27年(2015年)比116.8%)となる見込みです。このため、子育て支援施設や学校教育施設については、当面の需要増への対応が求められます。一方、平成38年(2026年)以降、年少人口は減少が見込まれ、中位推計で平成72年(2060年)には平成27年(2015年)比84.8%となることから、将来需要の減少した施設の有効活用についても視野に入れたマネジメントが求められます。

③ 老年人口の増加傾向の継続による高齢者向けの施設需要の増大

老年人口は、一貫して増加傾向を継続し、中位推計で平成67年(2055年)にピークを迎え、平成27年(2015年)に比べ約1.7倍の水準まで増加する見込みです。このため、高齢者向けの公共施設は、中長期的に増加し続ける需要に対し、適時適切に対応できるよう効果的・効率的な施設のマネジメントが求められます。

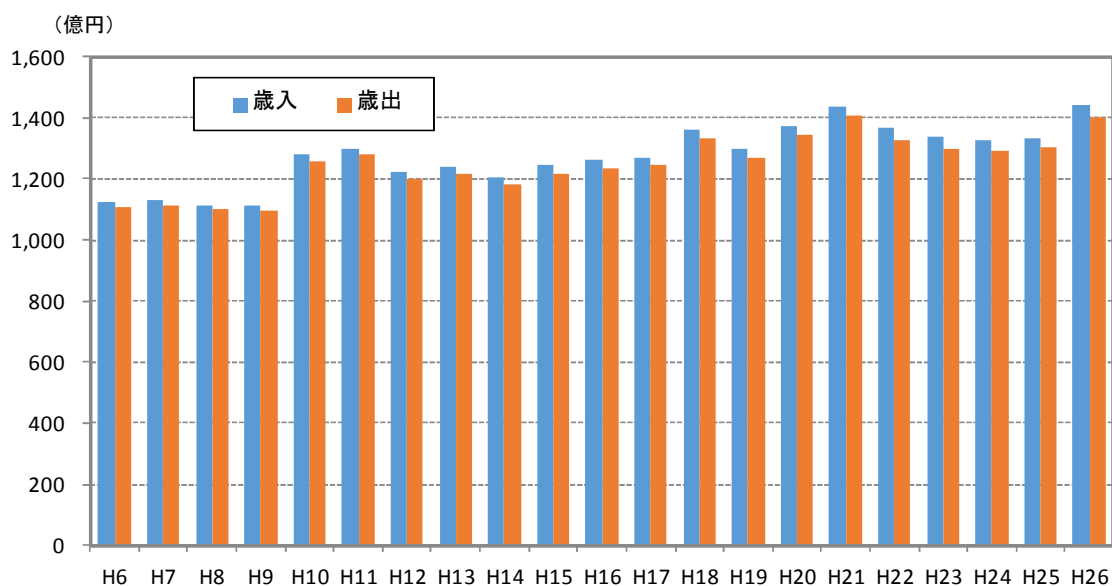
3. 公共施設等の維持管理・修繕・更新等に係る中長期的な経費の見込み

(1) 財政の状況

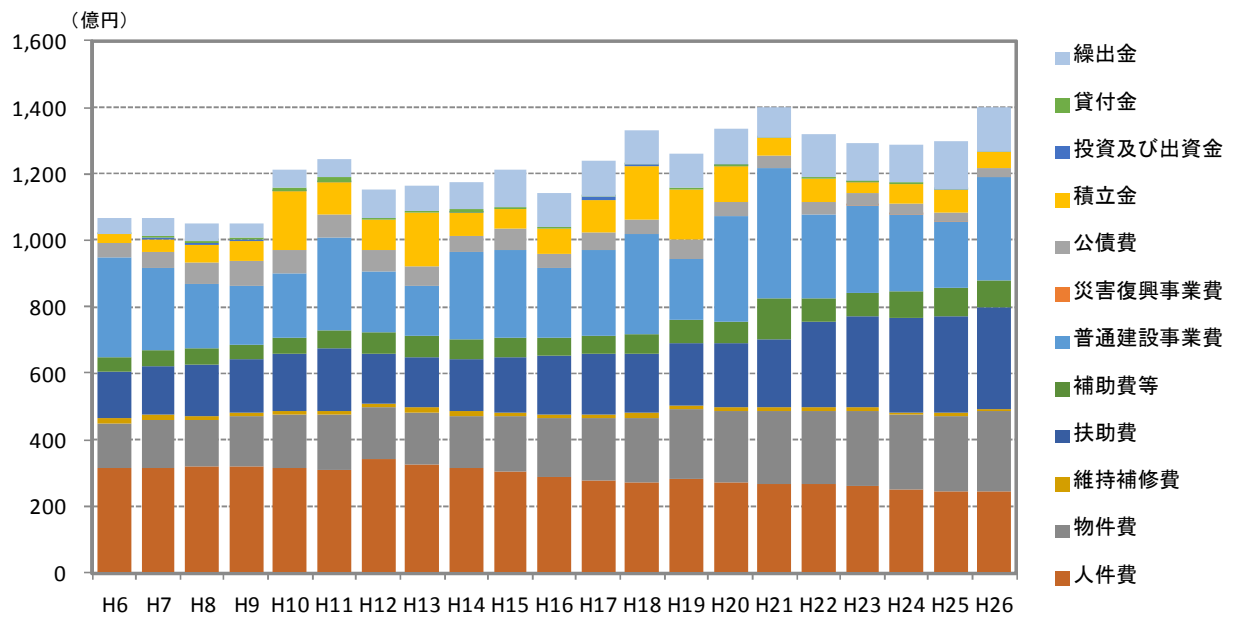
一般会計歳入歳出決算額の推移をみると、総額はやや増加傾向にあります。一般会計性質別歳出決算額の内訳をみると、特に扶助費の伸びが顕著であり、この20年間で、平成6年(1994年)の141億円から平成26年(2014年)の303億円へと2倍以上に増加しています。一方、普通建設事業費は減少傾向にあり、平成6年(1994年)の299億円から平成25年(2013年)の198億円に約100億円減少していましたが、平成26年(2014年)には大幅増に転じ、312億円となっています。この普通建設事業費の大幅増を主因として、一般会計全体の歳入歳出決算額も直近の平成26年には大幅増になっています。

今後、生産年齢人口の減少による税収減が懸念される中、一層の少子高齢化の進展により扶助費はさらに増加することが見込まれることから、公共施設の維持管理・修繕・更新に充当できる財源はこれまでよりさらに厳しくなることが予想されます。

一般会計歳入歳出決算額の推移



一般会計性質別歳出決算額の推移



(2) 公共施設の更新等に係る経費等の試算

作成したデータベースを活用し、区が管理する公共施設 312 施設について、大規模改修・更新（建替）を行っていくために必要となる経費の見込みを推計しました。

① 推計方法

推計にあたっては、地域総合整備財団（ふるさと財団）の更新費用試算ソフトにおける試算条件をもとに、施設分類別の大規模改修及び更新（建替）の周期と単価を下記の通り設定しました。

試算条件（施設分類別の大規模改修・更新（建替）の周期と単価の設定）

	周期(年)		単価(万円/㎡)	
	大規模改修	更新(建替)	大規模改修	更新(建替)
(1)行政系施設	30	60	25	40
うち、災害対策待機寮	30	60	17	28
(2)区民・集会施設	30	60	25	40
うち、保養施設	30	60	20	36
(3)文化・スポーツ施設	30	60	25	40
うち、体育館	30	60	20	36
(4)産業系施設	30	60	25	40
(5)子育て支援施設	30	60	17	33
(6)住宅系施設	30	60	17	28
(7)福祉保健施設	30	60	25	40
(8)学校・教育施設	30	60	17	33
(9)社会教育施設	30	60	25	40
(10)環境・清掃施設	30	60	25	40

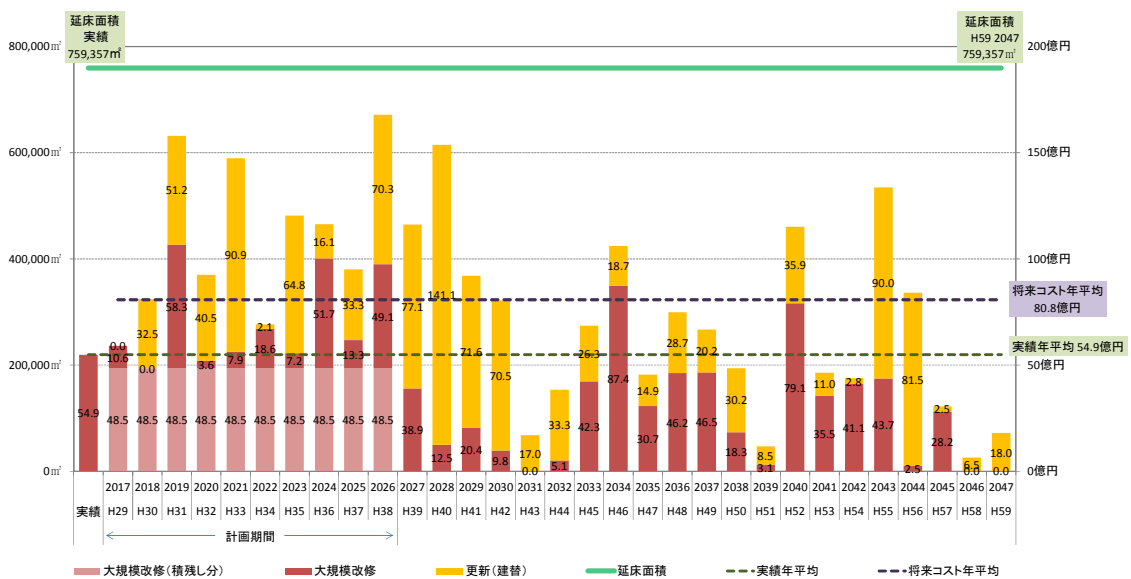
※地域総合整備財団（ふるさと財団）の更新費用試算ソフトにおける単価設定は、施設の用途を大きく4段階に分けて設定されていますが、それをもとに本区の施設分類に置き直して、上記のとおり設定しました。なお、災害対策待機寮については住宅系施設としての単価、保養施設及び体育館についてはスポーツ・レクリエーション系施設としての単価を当てはめました。

② 推計結果

この試算条件に基づき、施設分類ごとに所定の周期で大規模改修及び更新（建替）を行うものとして、それぞれ施設の延床面積に設定単価を掛け合わせることで、大規模改修・更新（建替）を行っていくために必要となる経費を試算しました。その結果、将来の経費は、今後 30 年間の年当たり平均で 80.8 億円が必要になると見込まれます。

現状で公共施設の大規模改修・更新（建替）にかけている経費は、昭和 60 年（1985 年）から平成 26 年（2014 年）までの 30 年間の実績で、年当たり平均 54.9 億円となっています。したがって、将来コストと現状のコストを比較すると、今後は年当たり平均で 25.9 億円の財源が不足することが見込まれます。

公共施設の更新等に係る経費の見込み



(3) インフラの新設・維持管理に係る経費

過去30年間のインフラの新設・維持管理に係る経費をみると、道路新設改良費が年平均32.0億円でもっとも多くなっています。次いで、公園新設改良費が年平均24.9億円となっています。ただし、いずれも近年は大幅に圧縮され、インフラ全体に係る経費が年当たり50億円前後におさえられており、また新設改良よりも維持管理に係る経費が増加する傾向にあります。

インフラの新設・維持管理に係る経費（S60～H26）

