

総務委員会報告資料


令和 8 年 1 月 2 0 日

報告事項件名	頁
1 旧鹿浜西小学校跡地に係る進捗状況について・・・・・・・・・・	2
2 「公共施設マネジメントに関する職員向け講演会」の実施結果について・・・	5

(資産活用部)

総務委員会報告資料

令和8年1月20日

件名	旧鹿浜西小学校跡地に係る進捗状況について							
所管部課名	資産活用部 資産活用担当課 道路公園整備室 道路維持課							
内容	<p>1 旧鹿浜西小学校跡地のスーパーマーケット開業時期について</p> <p>旧鹿浜西小学校跡地の活用事業者である㈱サンベルクスホールディングスからスーパーマーケットの開業時期及び入居するテナントについて、以下のとおり報告があった。</p> <p>(1) スーパーマーケット開業時期 令和8年3月下旬頃</p> <p>(2) 入居するテナント</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>テナント名</th><th>開業時期</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>バーガーキング</td><td rowspan="2">令和8年3月下旬頃</td></tr> <tr> <td>ポニークリーニング</td></tr> <tr> <td>クリニックモール（調整中）</td><td>令和8年秋頃目標</td></tr> </tbody> </table> <p>(3) 今後の方針</p> <p>地域や議会のご理解を頂きながら、施設の開設に向けて活用事業者と協議を進めていく。</p> <p>【イメージパース】</p>  <p>※ パースはイメージであり実際とは異なる場合がある。</p>	テナント名	開業時期	バーガーキング	令和8年3月下旬頃	ポニークリーニング	クリニックモール（調整中）	令和8年秋頃目標
テナント名	開業時期							
バーガーキング	令和8年3月下旬頃							
ポニークリーニング								
クリニックモール（調整中）	令和8年秋頃目標							

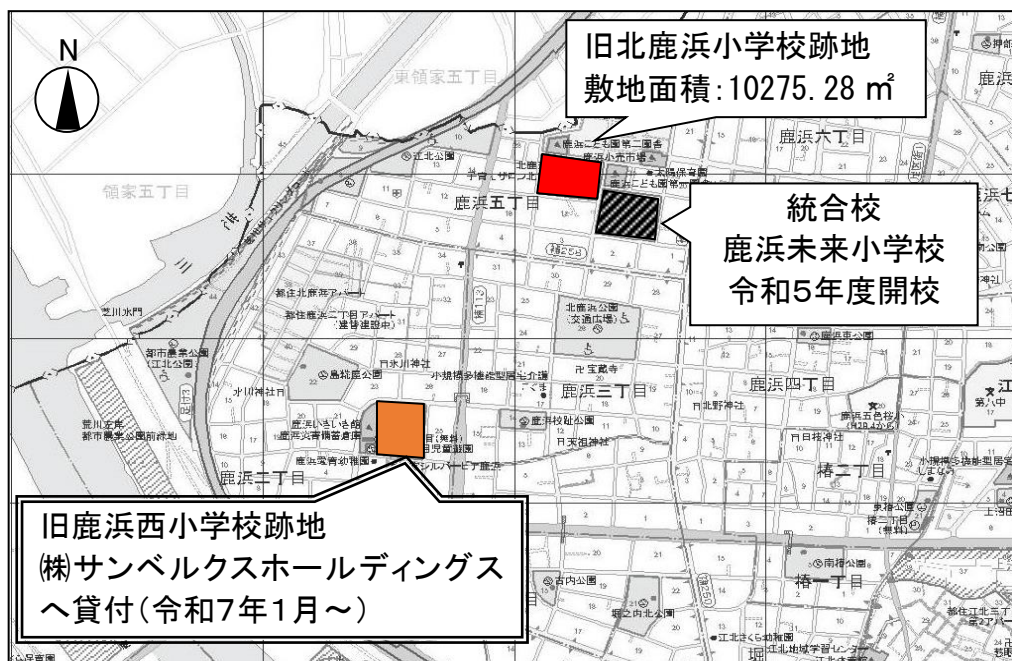
2 旧鹿浜西小学校跡地周辺道路について

令和8年3月下旬のスーパーマーケット開業にあわせた、旧鹿浜西小学校跡地北側道路の相互通行化や都道107号線の右折レーン設置等の工事を活用事業者と協力して進めていく。

参考 配置図



参考 広域図



参考 これまでの経緯

- | | | |
|------|-----|-------------------------------------------------------------------|
| 令和元年 | 6月 | 北鹿浜小学校と鹿浜西小学校の統合が決定 |
| 令和2年 | 12月 | 鹿浜地区町会・自治会連絡協議会より要望書提出 |
| 令和3年 | 3月 | 鹿浜地区町会・自治会連絡協議会と意見交換会を実施 |
| 令和3年 | 10月 | 鹿浜地区町会・自治会連絡協議会より跡利用に対する要望・意見提出 |
| 令和3年 | 11月 | サウンディング型市場調査を実施し、事業者を活用意向を調査 |
| 令和3年 | 12月 | 北鹿浜小学校・鹿浜西小学校の跡利用説明会開催 |
| 令和4年 | 2月 | 北鹿浜小学校・鹿浜西小学校の活用方針決定 |
| 令和4年 | 3月 | 鹿浜地区町会・自治会連絡協議会と意見交換会を実施 |
| 令和4年 | 8月 | 鹿浜地区町会・自治会連絡協議会と意見交換会を実施 |
| 令和5年 | 2月 | (株)サンベルクスホールディングスを鹿浜西小学校用地活用事業者に決定 |
| 令和5年 | 4月 | 鹿浜未来小学校開校に伴い、北鹿浜小学校の使用終了 |
| 令和5年 | 6月 | 旧鹿浜西小学校用地の活用事業者説明会開催 |
| 令和5年 | 12月 | 商業施設の整備・運営に関する基本協定書締結
鹿浜地域より旧鹿浜西小学校用地に係る敷地北側道路の一方通行解除を求める要望書提出 |
| 令和6年 | 2月 | 鹿浜西小学校跡地活用事業者と計画一部変更の協議書締結 |
| 令和6年 | 5月 | 鹿浜西小学校跡地活用事業者と土地引渡し日等変更の協議書締結 |
| 令和6年 | 7月 | 鹿浜西小学校跡地活用事業者と土地引渡し日等変更の協議書締結 |
| 令和6年 | 10月 | 鹿浜西小学校跡地整備計画変更（案）説明会開催 |

総務委員会報告資料

令和8年1月20日

件名	「公共施設マネジメントに関する職員向け講演会」の実施結果について
所管部課名	資産活用部 公共施設マネジメント推進課
内容	<p>「公共施設の更新問題」や「区の公共施設マネジメントの取り組み」を職員に周知啓発し、公共施設マネジメントに対する意識醸成を図ることで、将来起こり得る財源不足など危機感を共有するため、「公共施設マネジメントに関する職員向け講演会」を実施したので、以下のとおり報告する。</p> <p>1 実施日時・会場等</p> <p>(1) 日 時 令和7年12月8日（月）10時～11時45分</p> <p>(2) 会 場 区役所中央館2階 庁舎ホール</p> <p>(3) 受講者 301名（管理職29名、一般職員272名）</p> <p>2 講演会プログラム</p> <p>(1) 講演 (2) 区の公共施設マネジメントの取り組み (3) パネルディスカッション (4) 質疑応答</p> <p>3 講演（概要）【別紙1・P8～9】</p> <p>(1) 講演者 東洋大学大学院 客員教授（一級建築士） <small>てんじん</small> 天神 <small>よしひさ</small> 良久 氏 （大学院経済学研究科 公民連携専攻） 株式会社PPP総合研究所 代表取締役社長</p> <p>(2) 講演内容 ア 公共施設の老朽化問題 イ 自治体による革新的な取り組み事例 ウ 自治体建物の長寿命化事例 エ 公共施設に都市木造新築建物が現れる</p> <p>4 パネルディスカッション（概要）【別紙2・P10～12】</p> <p>(1) テーマ 施設の老朽化～改修・改築の課題～</p> <p>(2) 主な内容 ア 休館できない施設の現状と改修・改築の課題 イ 課題解決に向けた柔軟な発想と新たな取り組み</p>

5 講演会全体を通しての質疑内容（概要）

	質 問	回 答
(1)	初期建設費が高くても、メンテナンスが安ければ、トータルで見てコストパフォーマンスに優れると思うが、ライフサイクルコストの考え方と事例が知りたい。	中規模な事務庁舎を65年間利用した場合の建設費はライフサイクルコストの16%程度で、運用費や修繕費・保全費が大部分を占める。 初期設計段階の高断熱化や修繕しやすい工夫で運用費が大幅に下がるため、これらを考慮した仕様にするのが重要。
(2)	施設の条件から工事が難しく後手に回る中、長寿命化のための工事がしやすい工夫やアイデアの考え方と事例が知りたい。	民間では、長寿命化を前提に設備機器の迅速な更新が可能となる設計が進んでいる。 事例として、天井を張らない設計、配管や設備のメンテナンスを夜間や土日に外部から行うパイプスペース配置がある。
(3)	人員不足や施設管理の観点から、公共施設はデザイン性や機能性にこだわらず画一化すべきではないか。	画一化は、工期短縮やコストダウンにつながる良い発想で、他自治体でも事例がある。 今後は、誰でも管理ができるように、管理方法の標準化を進める必要がある。

6 受講者アンケート結果【別紙3・P13】

(1) 回答総数

280件

(2) 主な設問

- ア 公共施設マネジメントの理解度
- イ 講師による講演の満足度
- ウ 区の公共施設マネジメントの取組みの説明の満足度
- エ パネルディスカッションの満足度
- オ 講演会受講後のご自身の業務との関連

7 前回アンケート結果（令和7年7月実施）との比較【別紙4・P14】

受講者アンケート結果について、令和7年7月に実施した職員アンケート結果との比較を行った。

(1) 比較を行った項目

- ア 公共施設マネジメントの認知度
- イ 総合管理計画の認知度
- ウ 庁内掲示板での情報発信

8 今後の方針

- (1) 本講演会の内容は、講演会受講者以外の職員を対象に、令和7年12月下旬から令和8年1月下旬にかけて、動画による職員研修を実施している。
- (2) 本講演会は、全職員を対象とした職員研修として、毎年テーマを変更しながら継続して実施していきたいと考えている。

9 今後のスケジュール（予定）

年 月	内 容
令和8年2月	総務委員会において、公共施設等の情報一元化の取り組みを報告

公共施設マネジメントに関する職員向け講演会 (講 演)

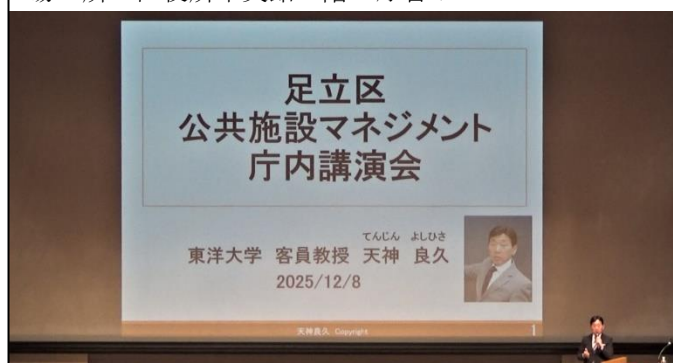
1 足立区の公共施設の概要

- (1) 区が所有する 600 を超える公共施設のうち、約 6 割が築 30 年以上と老朽化が進行。
- (2) 施設の延床面積の約半分を学校が占める。

2 公共施設の老朽化問題

- (1) 日本全国でハコモノの公共施設や道路などのインフラが、高度成長期（1960～1990 年）に集中して整備された（第一のピラミッド）。
- (2) 鉄筋コンクリート造の構造物は、一般的に築後 60 年程度で更新時期を迎える。
- (3) 経済成長が鈍化し、少子高齢化が進む中、2020 年～2050 年にかけて大規模修繕・更新の投資が集中する「第二のピラミッド」が到来。

日 時：令和 7 年 12 月 8 日（月）10 時～11 時 45 分
場 所：区役所中央館 2 階 庁舎ホール



3 保全の転換

- (1) 壊れたら直す、従来の「事後保全」から、計画的に大規模修繕・更新を行う「予防保全」に移行する必要がある。
- (2) 民間（レストランチェーンなど）では、営業が止まるリスクを避けるため、空調やボイラー等の設備を中心に予防保全へ移行済み。

4 公共施設マネジメントで取り組むべきこと

- (1) 総量削減（量の最適化）
施設の延床面積・建物数の削減、統廃合、広域連携。
- (2) コスト削減（コストの最適化）
建物の長寿命化、PPP/PFI の活用。
- (3) 安全性向上（品質の最適化）
計画的な維持メンテナンス、民間に維持メンテナンスを委託する包括管理により情報をデータベース化。

5 自治体による革新的な取り組み事例・自治体建物の長寿命化事例

- (1) 氷見市新庁舎
耐震不足の既存庁舎の建替えにあたり、廃校になった県立高校の体育館と校舎の一部を改修し、庁舎に用途変更。
- (2) 横浜市ひかりが丘住宅
54 棟 2,200 戸のマンモス団地（大規模公営住宅）を、コンクリートの中性化対策等により、90 年以上利用する長寿命化。
- (3) 新宿 NPO 協同推進センター
閉校した中学校を用途変更し、子ども園、学童クラブ、NPO 協働推進センター、防災備蓄倉庫などを複合化。

6 公共施設に都市木造新築建物が現れる

(1) 流山市立おおぐろの森小学校

人口が急増する地域で、大規模校舎を「木の学校づくり」をテーマに建設。校舎棟は木造と鉄筋コンクリート造の「接続棟」を組み合わせた分棟構成で、準耐火構造を実現。

7 PFI・指定管理による民間資金の活用事例

(1) 和光市広沢複合施設「わびあ」(PFI)

ア 民間資金を活用し、児童センター、市民プール、おふろの王様などが入る複合施設を整備。

イ 市民プールは、隣接する小・中学校のプール授業に利用することで、学校プールの維持費削減に貢献。

(2) 大和市文化創造拠点「シリウス」(指定管理)

ア 図書館、芸術文化ホール、生涯学習センター、屋内こども広場の複合施設を整備。

イ 運営を指定管理者(図書館流通センター、サントリーなど専門会社)に任せ、市民から好評を得ている。

公共施設マネジメントに関する職員向け講演会 (パネルディスカッション)

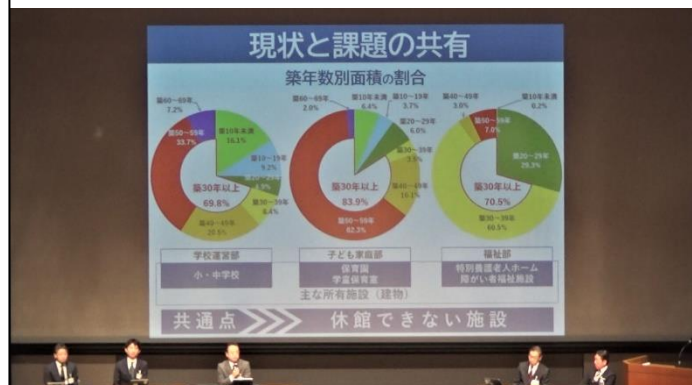
1 テーマ

施設の老朽化～改修・改築の課題～

2 登壇者

アドバイザー 東洋大学大学院
天神 良久 客員教授
コーディネーター 工藤副区長
パネリスト 中村教育長
パネリスト 伊東福祉部長
パネリスト 楠山子ども家庭部長

日時：令和 7 年 12 月 8 日（月）10 時～11 時 45 分
場所：区役所中央館 2 階 庁舎ホール



3 現状と課題の共有（工藤副区長）

（1）建設コストの上昇

物価や人件費の上昇により、建替えや改修にかかる建設コストが約 5 割増加しており、今後の公共施設の建替えや改修は厳しい状況。

（2）老朽化の現状

築 30 年以上の建物が増加しており、特に小・中学校の量が多く、老朽化が進行している。

（3）休館できない施設

小・中学校、保育園、高齢者・障がい者福祉施設は、全て「休館できない施設」という共通点がある。

4 パネルディスカッション

（1）休館できない施設の現状と改修・改築の課題

ア 小・中学校の現状と課題（中村教育長）

- （ア）令和 7 年時点で、過去 10 年間で約 3,500 人の児童・生徒数が減少しており、この傾向は今後も続くことが見込まれる。
- （イ）築 50 年以上の学校が約 4 割を占めており、老朽化が深刻な状況。
- （ウ）学校施設の個別計画と並行して、児童・生徒数に応じた学校の適正規模・適正配置を推進していく必要がある。
- （エ）天井落下、体育館の床損傷、校庭の金属片露出など老朽化による事故が多発している。

イ 公立保育園の現状と課題（楠山子ども家庭部長）

公立保育園の建替えはほとんど進んでおらず、老朽化が深刻。特に、学校と異なり園庭が狭いことなどから敷地内建替えが難しく、代替地確保が最大の課題。

ウ 高齢者・障がい者福祉施設の現状と課題（伊東福祉部長）

- （ア）高齢者施設や障がい者施設は、今大規模改修の時期を迎えており、多くが民設民営ではあるが区が改修時の補助を行っている。
- （イ）高齢者や障がい者の利用者を改修時に一時移転させることは、身体的・精神的な大きな負担となるため、難しい状況がある。

(2) 課題解決に向けた柔軟な発想と新たな取り組み

ア 跡地活用・複合化の実績（中村教育長）

過去の学校統合で生まれた土地を大学敷地として活用した事例がある。また、保育園や高齢者福祉施設と合築された学校や、学童保育室を併設する小学校が増加している。

イ 複合化の課題（工藤副区長）

- (ア) 足立区では、子ども関係の施設同士の複合化は進んでいるが、学校と区民事務所、地域学習センターなどの施設との複合化が進んでいないため、今後検討が必要。
- (イ) 江東区では駅近くに送迎ステーションを設け、そこから認可保育園へバスで送迎するサテライト型の仕組みを導入しており、こういった手法も検討が必要。

ウ 民間活用と用地確保（楠山子ども家庭部長）

都市公園法が改正されたことにより、公園内に保育園を建設することが可能になった。現在、千住あずま保育園、緑町保育園でそれぞれ計画中。今までと違った視点で、庁内連携を図りながら保育園の場所を確保する必要がある。

エ 庁内連携の重要性（工藤副区長）

公園内に保育園を建設したのは、綾瀬保育園が最初のケース。公園の容積緩和を活用するため、公園担当者も柔軟な発想で協力してほしい。

オ 民間活力の活用（工藤副区長）

- (ア) 公設民営に関わらず、複合化を含めた改修方法は、民間の協力を得る必要がある。また、建設コストの増加に加え、建築・機械・電気の各技術職の採用が厳しい状況。
- (イ) さらに、工事業者の完全週休二日制などにより学校の建替えに約7年かかるなど、工期が伸びている。

カ 複合化の事例（東洋大学大学院 天神 良久 客員教授）

- (ア) 市川市立第七中学校では、PFI を活用し、中学校、ホール、老人施設、デイケア、保育園を複合化した成功事例がある。
- (イ) また、和光市や大和市では、民間運営の施設（プールの床が上下する PFI プール、コンビニ併設、機能別図書館など）が、利用者の意見を取り入れながらサービスを向上させているなどの成功事例がある。

キ 多様な考え方で取り組む必要性（工藤副区長）

民間の知恵を活用することは重要であるが、直営で成功している図書館などの事例もある。全てを民間に任せるのではなく、多様な考え方で取り組んでいく必要がある。

ク 新たな建替え手法（中村教育長）

- (ア) 従来の校庭に仮設校舎を建設する手法では、建設コストの増加による入札不調などにより建替えが困難な状況が見られる。
- (イ) 今後は、拠点の仮校舎を作り、仮校舎へ移転させて建替えを行う手法の可能性を検討していく必要がある。これにより工期を短縮することができる。
- (ウ) また、近隣に民間プールがある学校は、今後は学校にプールを新設せず、民間の施設を活用することも検討が必要。

ケ 新たな視点での検討（楠山子ども家庭部長）

保育園は、公園の活用やリースに加え、民間テナントに入居させるなどこれまでにない発想で検討することも必要。

コ 民間事業者への予防保全の浸透（伊東福祉部長）

民設民営の福祉施設は、社会福祉法人などの事業者には、大規模改修の前に予防保全を計画的に実施する考え方を浸透させ、コストを抑えることが重要。

サ 将来的な需要の増加への対応（伊東福祉部長）

- （ア）高齢者人口の増加や、高齢の親が障がいを持つ子どもの面倒を見るケースが増加しており、今後も需要は増えていくことが予想される。
- （イ）高齢者人口の増加による需要増に対応するためには、要介護状態になるタイミングを遅らせるなど、ソフト面の施策として介護予防の視点が重要。

シ 包括委託による維持管理の効率化（東洋大学大学院 天神 良久 客員教授）

- （ア）施設の維持管理を民間に一括して任せる包括委託の流れがある。
- （イ）コストはほぼ変わらないが、簡易修繕を業者が迅速に行うため、施設の安全性が上がる。

ス 建替え手法の提案（東洋大学大学院 天神 良久 客員教授）

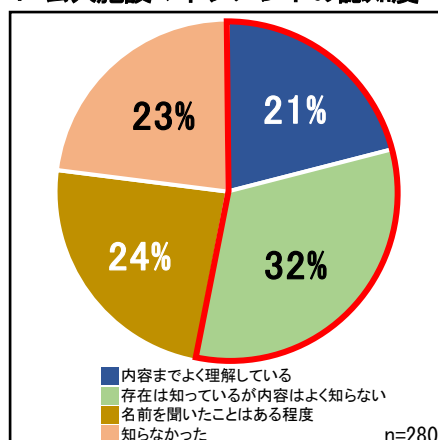
- （ア）学校の建替えは、閉鎖した学校などを利用して仮校舎の拠点を作り、これを複数回利用することが効果的である。
- （イ）子どもたちを拠点の仮校舎に移転させ、既存校舎の解体・建替えを一気に行うことで、工期を短縮することができる。

セ 総括（工藤副区長）

- （ア）旧子ども家庭支援センター跡地を拠点型仮校舎として利用している東湊江小学校では、スクールバスなどを含めて順調に運営できている。
- （イ）今後は、学校の適正規模・適正配置による学校統合で使わなくなった学校を、仮校舎として利用する方法もある。
- （ウ）インフラを含む全ての公共施設を計画的に管理するために、令和7年度から資産活用部が設置された。
- （エ）これからの公共施設マネジメントは、学校、公園、地域施設など、多くの職員が考えていかなければならない時期にある。全職員が公共施設マネジメントについて考え、全庁的な協力体制を構築したい。

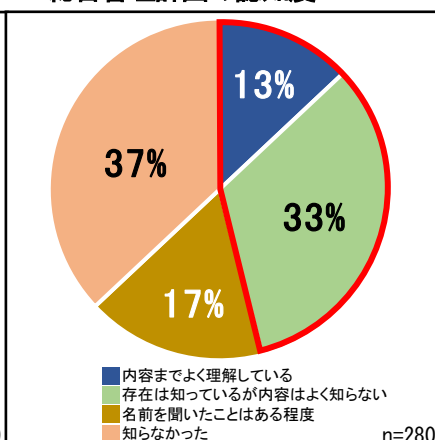
公共施設マネジメントに関する職員向け講演会 (受講者アンケート結果)

1 公共施設マネジメントの認知度



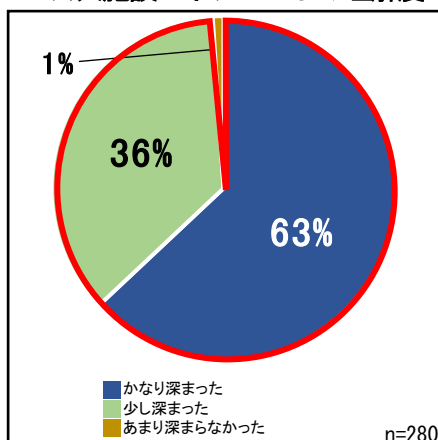
「公共施設マネジメント」の存在を知っている方は、回答者全体の **53%**。

2 総合管理計画の認知度



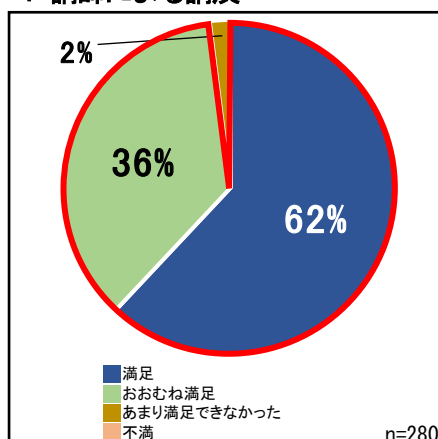
「総合管理計画」の存在を知っている方は、回答者全体の **46%**。

3 公共施設マネジメントの理解度



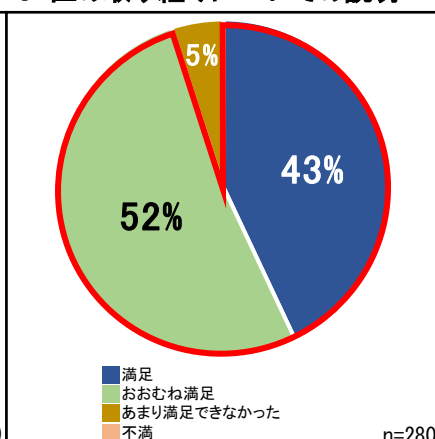
受講後、**99%**とほぼ全員の方が「公共施設マネジメントへの理解が深まった」と回答。

4 講師による講演



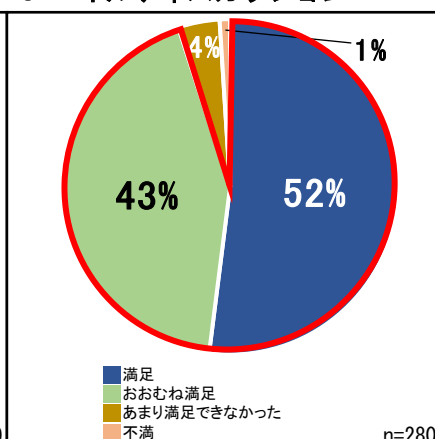
講師による講演は、**98%**の方が「満足・おおむね満足」と回答。

5 区の手配に関する説明



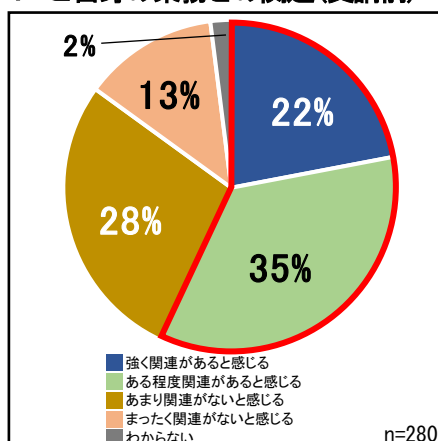
区の手配に関する説明は、**95%**の方が「満足・おおむね満足」と回答。

6 パネルディスカッション



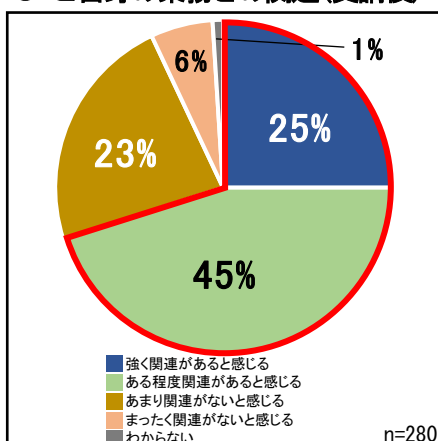
パネルディスカッションは、**95%**の方が「満足・おおむね満足」と回答。

7 ご自身の業務との関連(受講前)



受講前は、**57%**の方が「ご自身の業務に関連がある」と回答。

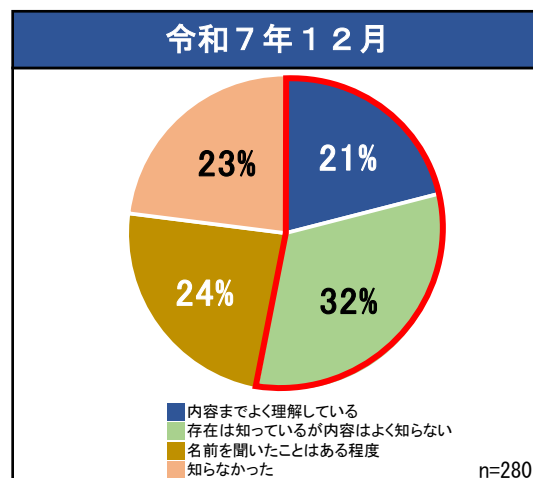
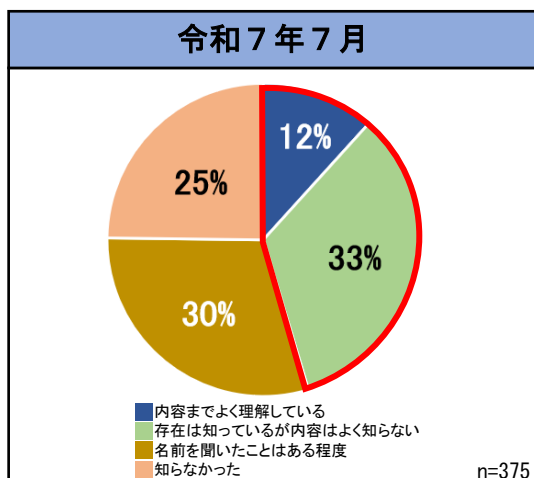
8 ご自身の業務との関連(受講後)



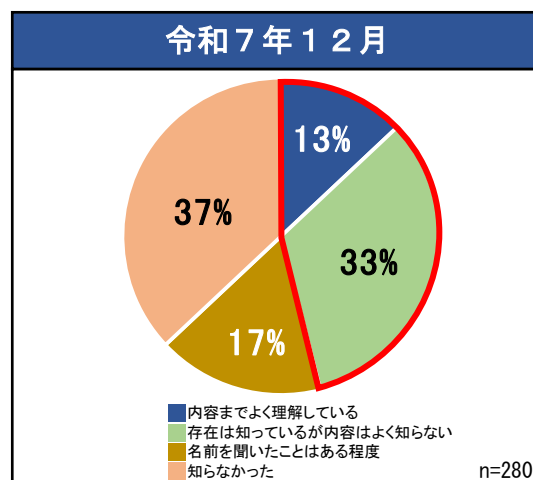
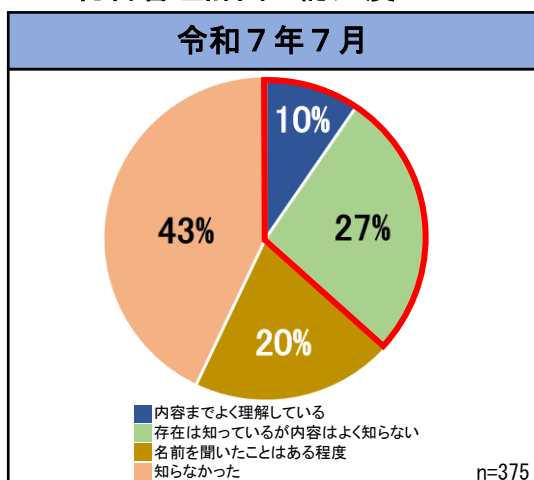
受講後、「ご自身の業務に関連がある」と回答した方は、**70%**と **13ポイント増加**。

公共施設マネジメントに関する職員向け講演会 (前回アンケート結果（令和7年7月実施）との比較）

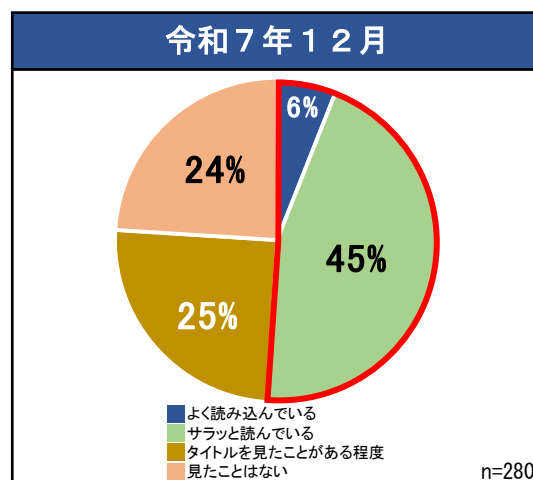
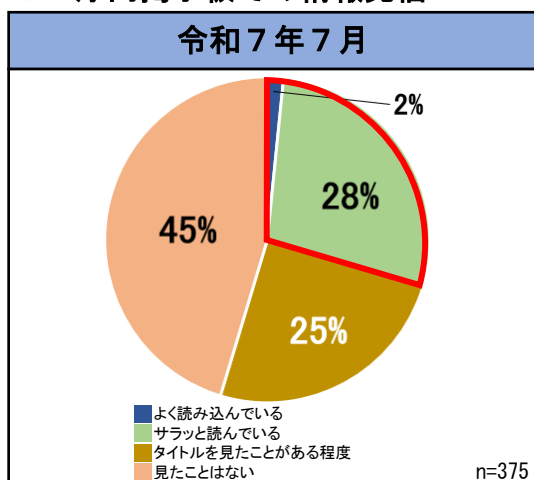
1 公共施設マネジメントの認知度



2 総合管理計画の認知度



3 庁内掲示板での情報発信



職員向け意識啓発活動の効果検証

令和7年4月から月2回、「公共施設マネジメント」や「総合管理計画」について、動画を用いて視覚的に分かりやすい情報を庁内電子掲示板に掲載し、職員の意識啓発を図っている。

今回実施した「職員向け講演会受講者アンケート結果」と、令和7年7月に実施した「職員アンケート結果」を比較したところ、公共施設マネジメントに対する職員の意識は徐々に向上しており、一定の効果があることが伺える。