

# 第4章

## 公共施設等の総合的かつ計画的な 管理に関する基本的な方針

### 目次

4-1	現状や課題に対する基本認識	32
4-2	施設の適正管理に関する基本方針	33
4-3	施設の適正管理に関する実施方針	34
1	長寿命化の実施方針	34
2	適切な安全確保・維持管理の方針	36
3	施設更新の実施方針	37
4	機能集約の推進方針	37
5	ユニバーサルデザインの推進方針	38
6	脱炭素化の推進方針	38
7	保有する財産(未利用資産等)の活用や処分に関する基本方針	39
8	民間活力の活用方針	39

#### 4-1 現状や課題に対する基本認識

前章の公共施設等の現状を踏まえ、公共施設等における課題を分析します。

##### 基本認識1 進行する公共施設等の老朽化への対応

本区における建築物系公共施設の耐震化工事は、「文京区が所有する公共建築物の耐震化整備プログラム」（以下「整備プログラム」という。）に基づき完了していますが、その60%以上が築30年以上を経過しており、10年後にはその割合が80%以上になるなど、今後、施設の老朽化は進行していきます。

公共施設等を継続して安全に利用していくために、適切な時期での大規模改修や更新の実施が必要となります。また、その際には更なる施設の効率化についても検討していくことが求められます。

##### 基本認識2 限りある財源の有効活用

本区の将来人口推計では、令和20(2038)年をピークに人口が減少し、生産年齢人口の減少や老年人口の増加が予測されており、特別区税収入への影響と扶助費の増加が見込まれます。これらは、将来的には区財政を圧迫する要因になると考えられます。

限られた財源の中で公共施設等を有効に活用していくためには、サービスの質を維持しながら財政負担の軽減を実現する対策に取り組んでいく必要があります。

##### 基本認識3 社会情勢の変化や多様なニーズへの対応

新型コロナウイルス感染症を契機としたオンライン技術等のデジタル化の進展やテレワーク等による生活様式の変化に伴い、区民ニーズが多様化しています。これらの多様なニーズに適応した公共サービスを機動的かつ柔軟に提供していくことが求められます。

## 4-2 施設の適正管理に関する基本方針

前記の現状や課題に対する基本認識を踏まえた上で、今後の公共施設等の適正な維持管理に関する基本方針を以下に示します。

### 基本方針1 公共施設等の安全性の確保と長寿命化

公共施設等については、利用状況や設置された環境により、様々な形で劣化や損傷が進みます。定期的な点検・診断により、施設の状況を正確に把握し、必要な対策を適切な時期に着実に実施することで、安全性を確保していきます。また、定期的な点検・診断結果に基づく計画的な予防保全を実施することで、建物の規模や用途等に応じて長寿命化を図り、時機を捉えた機能更新についても適宜行います。

### 基本方針2 進行する公共施設等の老朽化への対応

効率的な維持管理・修繕の検討により経常的なコストの抑制や、公共施設等の計画的な予防保全を実施することで、LCC(ライフサイクルコスト)の削減を図ります。

計画的な大規模改修や更新を実施することで、改修時期等の集中を回避し、コストの平準化を図ります。その際には、必要に応じて、基金や起債を活用していきます。

また、老朽化した施設の更新には、更新費用の抑制を図りつつ、集約化・複合化や、より行政需要の高い施設への転換等の可能性について検討の上、施設の更新を進めていきます。

### 基本方針3 地域の特性と利用者の利便性を考えた公共施設等の整備・運営

より利用しやすい公共施設等とするため、利用者や地域の声に応えながら、それぞれの特徴を生かした施設の整備・運営を行っていきます。

現状と将来の需要の予測を踏まえ、限られた土地や空間の有効活用及び公共空間の柔軟な利活用の検討とともに、利用者ニーズや民間アイデアを取り入れながら、より利便性の高いサービスの提供について検討し、公共施設等の整備・運営を進めていきます。

4-3 施設の適正管理に関する実施方針

前記の基本方針を踏まえた上で、今後の公共施設等の適正管理に関する実施方針を以下に示します。

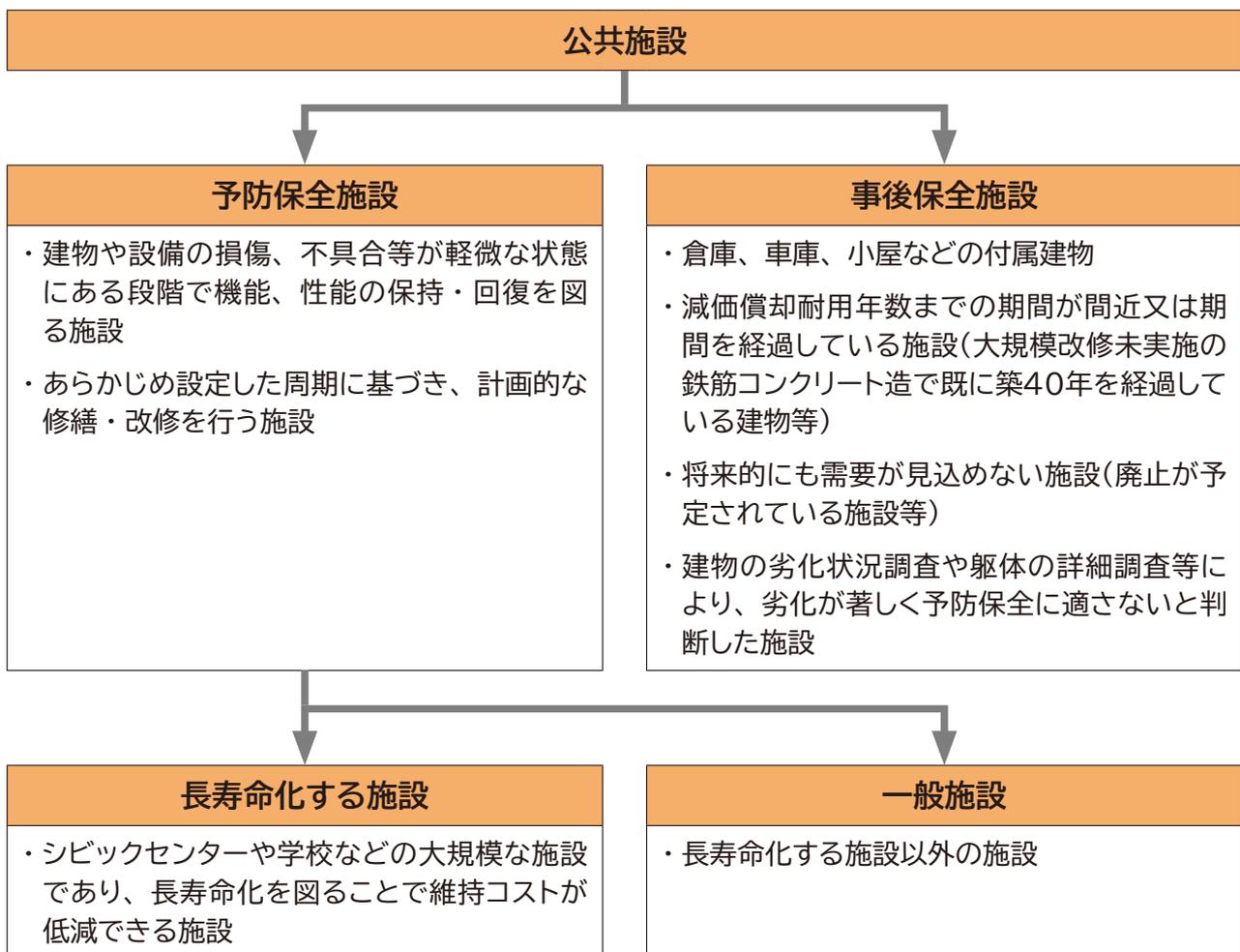
1 長寿命化の実施方針

(1) 施設保全の考え方

修繕費等の削減や財政負担の平準化を図る上では、予防保全と事後保全の考え方を取り入れ、建物の規模や用途等に応じた各施設の計画的な保全を実施することとします。

保全の考え方	
予防保全	施設の機能や性能に不具合が生じる前に修繕等の対策を講じること
事後保全	施設の機能や性能に不具合が生じてから修繕等の対策を講じること

これに当たり、下図のとおり、建築物系公共施設を予防保全施設と事後保全施設に区分し、更に、予防保全施設を長寿命化する施設と一般施設に区分します。その上で、区分ごとの対策方針を明らかにし、計画的な保全の流れを明確化します。



## (2)対策のサイクル

長寿命化対策においては、建物の構造等に応じて目標使用年数を定め、これに基づき改修や更新の実施時期を決定し、計画的な対策を行うことが重要です。

### ア 更新サイクル

管理計画では、日本建築学会の発行する「建築物の耐久計画に関する考え方」に基づき、一般施設の目標使用年数を、「鉄骨鉄筋コンクリート造」及び「鉄筋コンクリート造」は60年、「鉄骨造」は45年と定めます。

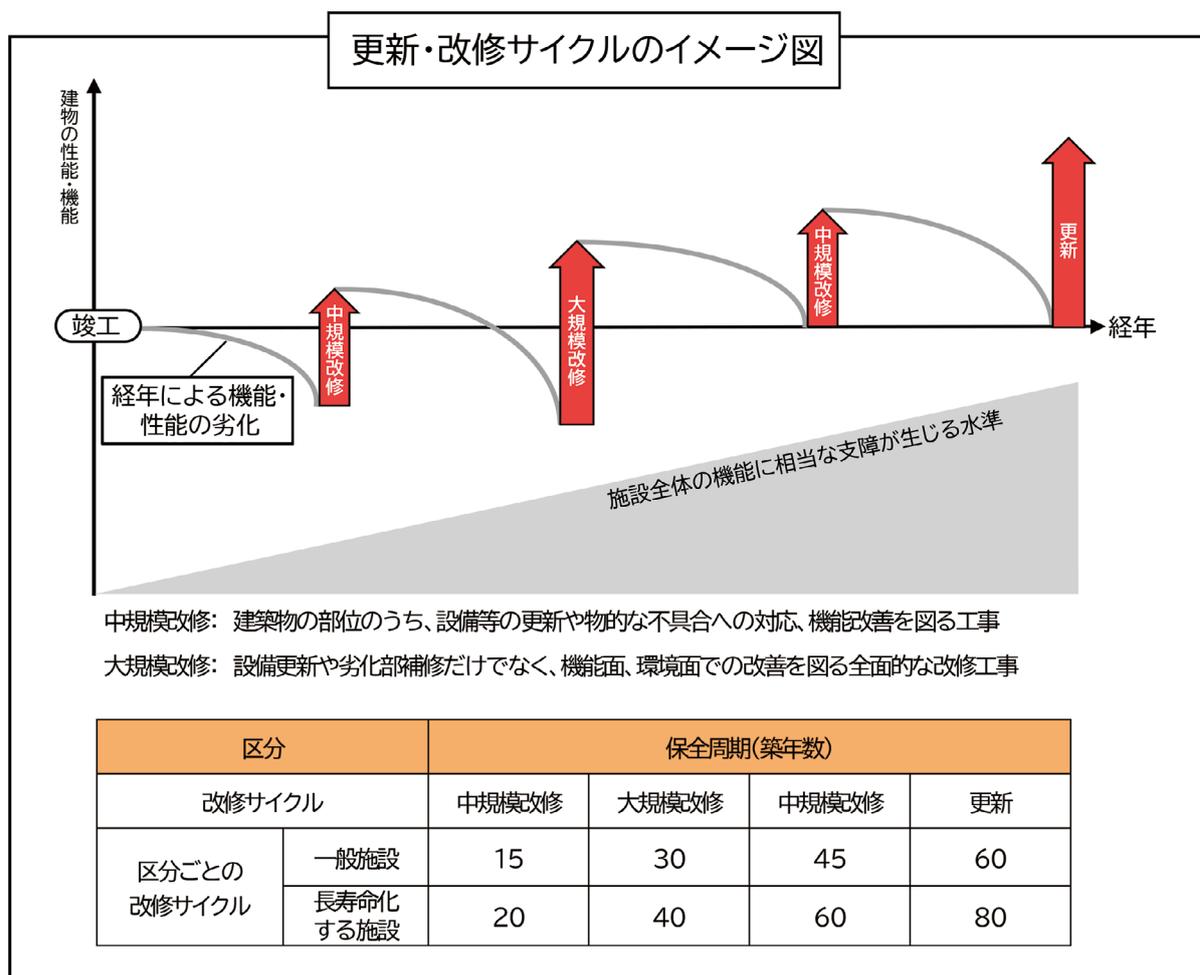
また、予防保全により長寿命化する施設については、目標使用年数を80年と定めます。

なお、目標使用年数に満たなくても、建築物の個別の劣化状況や、その対応等に対する費用対効果などを総合的に考慮し、設定した目標使用年数にとらわれることなく、更新を行うこともあります。

### イ 改修サイクル

国土交通省監修の「建築物のライフサイクルコスト」を参考に、管理計画では、施設の老朽化状況を踏まえて15～20年ごとに中規模の改修を行うこととします。

また、目標使用年数の中間年(一般施設30年、長寿命化施設40年)を目途に大規模改修を実施する設定とします。



### (3)対策の考え方

施設の予防保全を行う場合には、築年数によって大規模改修や中規模改修の時期が集中し、工事件数や費用負担に偏りが生じることが考えられます。

また、これまでに予防保全の対策を行っていない施設について、今回定めたサイクルに基づき、短期間に集中して改修や更新を行うことは困難です。

そのため、改修時期及び費用の平準化を図る必要があり、優先順位を付けた上で、改修や更新の実施年度を調整します。

また、保育所や育成室等の年間を通じた利用がある施設については、入園の一時停止や代替地の確保など工事期間中の運営を考慮する必要があります。

原則として、劣化が著しい施設の改修を優先しますが、施設の利用状況等を考慮し、必要な調整を図った上で、実施する改修や更新工事を選定します。

## 2 適切な安全確保・維持管理の方針

### (1)危険箇所への対応方針

日常的な点検等により公共施設等の危険箇所が発見された場合には、速やかに安全確保の対策を講じるとともに、類似施設や類似工法箇所についても点検し、事故の未然防止と安全確保を図ります。

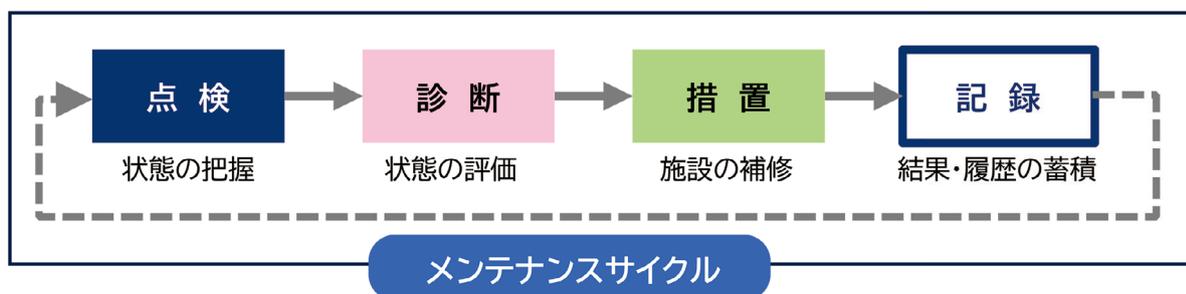
### (2)耐震化の実施方針

本区では、整備プログラムを策定し、平成27(2015)年度末に耐震化100%の目標を達成しています。今後も、引き続き適切な維持管理や修繕等を行い、耐震性の保持に努めていきます。

### (3)点検・診断の実施方針

施設管理者による日常点検や建築基準法に基づく定期点検のほか、必要に応じて劣化診断を実施し、公共施設等の安全性や不具合などの現況を把握していきます。

この点検・診断結果に基づき、適時必要な対応を講ずるとともに、点検・診断の結果や対応履歴を記録として蓄積し、公共施設等の計画的な予防保全や老朽化対策に活用していきます。点検・診断の実施イメージを下図に示します。



### 3 施設更新の実施方針

適切な修繕、大規模改修及び中規模改修を行いながら施設の長期的な利用を進めますが、これまでに計画的な予防保全を行っていない施設の劣化度のほか、時代の変化や区民ニーズの変化、周辺の状況や同種の施設の状況などの将来需要予測を考慮し、施設の集約化・複合化による統合や機能転換等について総合的に検討の上、必要と判断される場合には更新を行います。

施設更新においては、高度化等による土地の効率的な活用や公共空間の柔軟な利活用とともに、国有地、都有地及び民有地の取得や定期借地制度の活用の可能性も含めて検討します。

### 4 機能集約の推進方針

同種の機能を集約することや、異なる機能を複合化することで活性化や相乗効果が見込める施設については、公共施設全体の効率化の観点から、更新の時期を捉えて集約化・複合化や多機能化を検討し、区民サービスの質を維持しながら区が保有している施設全体の適正化を目指します。

また、区有施設のほか、国公有財産の最適利用(エリアマネジメント)の活用により、施設の集約・再編や活性化を図っていきます。

方法	内容	イメージ
集約化	同一「公共サービス」の複数施設をより少ない施設規模や数に集約	
複合化	余剰・余裕スペース等を活用して、周辺の異なる「公共サービス」の施設と複合化	
転用	「公共サービス」を取りやめた余剰施設に、施設の改修を施して、異なる「公共サービス」を導入	
広域的な相互利用	国、東京都、近隣区の施設の「公共サービス」、配置状況等を踏まえ、施設を広域利用	
廃止	未利用施設等を廃止し、有効活用(貸付や売却等)	

## 5 ユニバーサルデザインの推進方針

ユニバーサルデザインの視点として7つの原則がよく用いられます。区が公共施設を新設・更新を実施する際には、あらゆる人にとって使いやすい施設となるよう、ユニバーサルデザインへの対応を進めていきます。また、大規模改修や中規模改修をする際においても、個々の施設の状況を踏まえた検討を行い、適宜ユニバーサルデザインへの対応を進めていきます。

ユニバーサルデザインへの対応を進めるに当たっては、「ユニバーサルデザイン2020行動計画」の考え方を基本に、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー法)や東京都福祉のまちづくり条例、同条例施設整備マニュアルを踏まえた整備を進めていきます。

原則1	公平性	だれにも公平に利用できること
原則2	柔軟性	利用者に応じた使い方ができること
原則3	単純性と直感性	使い方が簡単ですぐ分かること
原則4	安全性	使い方を間違えても、重大な結果にならないこと
原則5	認知性	必要な情報がすぐ理解できること
原則6	効率性	無理な姿勢をとることなく、少ない力でも楽に使えること
原則7	快適性	利用者に応じたアクセスのしやすさと十分な空間が確保されていること

## 6 脱炭素化の推進方針

区は、令和32(2050)年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロにする「ゼロカーボンシティ」を目指すこととしています。この実現に向けて、施設整備を行う上で、適切な機会等を捉え、脱炭素化に向けたZEB化・省エネ化の推進を図っていきます。

ZEB化・省エネ化を推進するに当たっては、「文京区地球温暖化対策地域推進計画」における区のアクションプランや「文京区役所地球温暖化対策実行計画」に基づき、公共施設等の新設・更新を実施する際に、省エネルギー設備や再生可能エネルギー設備の導入に加え、運営時にエネルギー節減を図れるような施設設計を行い、整備を進めていきます。また、大規模改修や中規模改修する際においても、個々の施設の状況や利便性等を踏まえた検討を行い、適宜エネルギー節減を図れるような施設整備を進めていきます。

建物の整備に際しては、内装等の木質化やリサイクル製品や木材製品の採用についての検討を行い、資源の節約にも努めていきます。

## 7 保有する財産(未利用資産等)の活用や処分に関する基本方針

未利用資産等については、区が保有して活用する資産と、区において有効な活用方法のない資産に分類し、それぞれの活用方法を検討していきます。

区が保有して活用する資産については、区での新たな活用方法を検討するほか、貸付け等、資産を保有しながら長期的かつ安定的に財源を確保できる方法を検討します。

有効な活用方法のない資産については、民間への売却等、処分について検討を行います。

## 8 民間活力の活用方針

### (1)民間施設等の活用

区内には、公共施設と同様の機能を有する民間施設があり、民間施設が区の公共サービスの代替え・補完の役割を果たしている一面もあることから、公共施設等の方針を検討する際には、その状況を考慮し、積極的に活用していきます。

例えば、本区には19の大学・短期大学があり、多くの教育機関が存在していることから、区民の利便性を向上させるため、大学を始めとする教育機関のほか、民間施設とも協力体制づくりを進め、様々な施設の利用拡大を図っていきます。

### (2)多様な主体による施設運営

公共施設等は、区が自ら運営・維持管理するだけでなく、民間のノウハウを活用して運営・維持管理することで、区民サービスの一層の向上を実現できる場合もあります。このような公共施設等については、民間の力を用いて、適切な区民サービスを提供していきます。

### (3)官民連携手法の検討

民間のノウハウを積極的に生かしていくため、大規模な施設や複合施設の更新に当たっては、サウンディング型市場調査やPPP/PFI等の官民連携手法の活用可能性についても検討します。

