

# 第 3 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

3-1	現状や課題に対する基本認識 .....	30
3-2	管理に関する基本的な考え方 .....	31
1	安全確保の実施方針 .....	32
2	点検・診断の実施方針 .....	32
3	維持管理・修繕の実施方針 .....	33
4	長寿命化の実施方針 .....	33
5	施設更新の実施方針 .....	33
6	多様な主体による施設運営方針 .....	34
7	民間施設等の活用方針 .....	34
8	機能集約の推進方針 .....	34
3-3	計画の期間 .....	35
3-4	取組体制とフォローアップ .....	35

### 3-1 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。

#### 課題1：進行する公共施設等の老朽化への対応

耐震改修は実施済みであるものの、本区の建築物系公共施設の半数近くは建築後30年以上を経過しており、10年後には、その割合が7割以上になるなど、老朽施設の割合は今後も増加していきます。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。

#### 課題2：限りある財源の有効活用

本区では、将来的な生産年齢人口の減少に伴う特別区税収入への影響と扶助費の急速な増加が見込まれています。そのため、今後もこれまでと同じ水準で公共施設等に係る費用を負担し続けることは困難となります。

今ある施設を維持し続ければ財源的に厳しい状況となりますが、単純に施設数を削減すればサービス水準の低下につながります。

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。

#### 課題3：利用需要の変化への対応

公共施設等を整備した時点と比較して本区の人口構成は変化しており、更に、今後も本区の人口構成はこれまで以上に変化していくことが予想され、区民の公共施設等の利用需要や要望にも変化が生じることが予想されます。

そうしたことから、地域特性や区民ニーズの変化を的確に捉え、多様なニーズの変化に柔軟に応える公共施設等の管理が必要になります。

## 3-2 管理に関する基本的な考え方

前記の課題を踏まえた上で、今後の公共施設等の管理に関する基本的な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、施設の状態を正確に把握し、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、施設を良好な状態で保持しながら長寿命化を図ります。

### 基本方針2：公共施設等に係るコストの抑制と平準化

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、集中を回避し、コストの平準化を図ります。また、必要に応じて基金を活用していきます。

加えて、老朽化した施設の更新の際には、複合化・集約化や、より行政需要の高い施設への転換等を進めることで、更新費用の抑制を図っていきます。

### 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の運営

より利用しやすい公共施設とするため、利用者や地域の声に応えながら、NPO（非営利活動団体）やボランティアなど多様な主体との協働により、それぞれの特徴をいかした施設の運営を行っていきます。また、指定管理者制度を始め、民間事業者などの創意工夫やノウハウを取り入れるなど、民間活力の導入により、区民サービスの向上と効率的かつ質の高い施設の運営を進めていきます。

上記の三つの基本方針に沿って、公共施設等の管理に関する実施方針を次に示します。

## 1 安全確保の実施方針

### (1) 危険箇所への対応

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ずるとともに、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に努めます。

### (2) 防災（減災）対応による改修

本区では「耐震改修促進計画」に基づき、防災上重要な区有建築物については既に耐震改修工事が完了しています。その他、震災時の対策や火災発生を予防するなど順次防災（減災）に必要な改修を進めていきます。

## 2 点検・診断の実施方針

### (1) 定期点検の実施

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。

### (2) 点検・診断結果の蓄積・活用

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図3-1に示します。

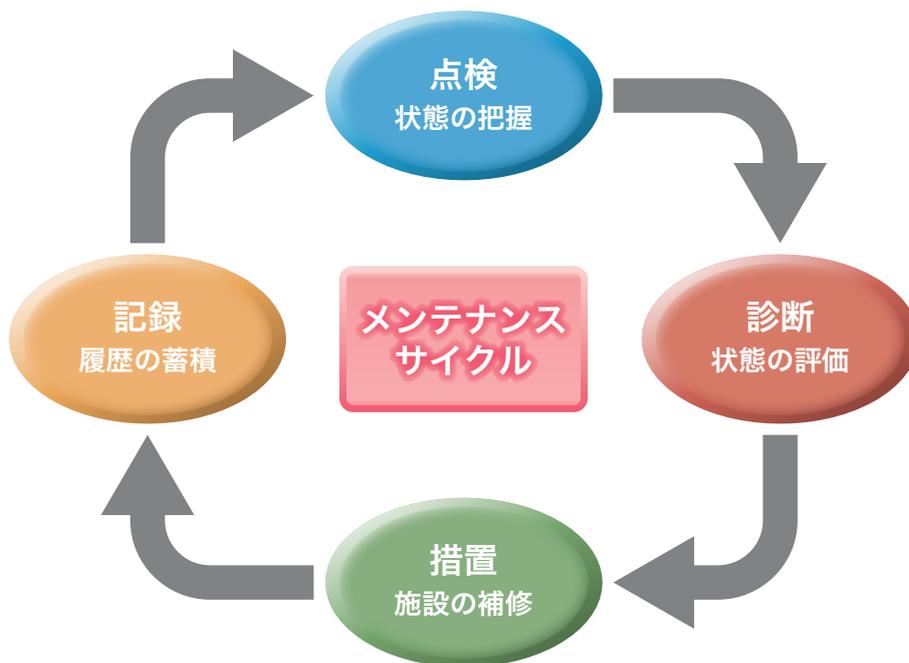


図3-1 点検・診断の実施イメージ

### 3 維持管理・修繕の実施方針

#### (1) 維持管理費の適正化

施設の日常点検により維持管理業務を効率的に行うとともに、施設の省エネルギー対策を推進することで、修繕費・光熱水費を含む維持管理費などのランニングコストの削減を図ります。

#### (2) バリアフリーへの対応

バリアフリーへの対応が必要な公共施設等については、対応を図っていきます。施設により構造的な部分に影響を与えるものについては、大規模改修時や更新時に対応していきます。

### 4 長寿命化の実施方針

#### (1) 予防保全の実施

定期的な点検・診断の結果を踏まえ、劣化が進行する前の軽微な段階で適切な修繕を行う「予防保全」の実施により、施設を良好な状態で保持しながらできる限り長寿命化を図り、修繕費等の削減や区の財政負担の平準化を図っていきます。

#### (2) 大規模改修の実施

公共施設等の個別計画等を踏まえ、改修時期及び財政負担の平準化を図りながら、計画的に大規模改修を実施します。大規模改修の実施に当たっては、建築物の機能回復や長寿命化の観点に加え、様々なニーズを捉え、性能、利便性、デザイン性において、建築当初の水準以上の付加価値を与える観点も踏まえて検討していきます。

### 5 施設更新の実施方針

#### (1) 将来需要予測に基づく施設更新

適切な修繕を行いながら、大規模改修の実施を含めた施設の長寿命化を進めますが、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、必要と判断される場合には更新を行います。

#### (2) 施設の統合・機能転換

更新の際には区民ニーズの変化等を考慮し、施設の集約化・複合化による統合や機能転換等について検討していきます。

#### (3) 民間活力の更なる活用

更新に当たっては、民間誘導や民間資金の調達、PPP/PFI等の官民連携手法の活用を検討していきます。

## 6 多様な主体による施設運営方針

### (1) 多様な民間活力の活用

公共施設の効果的かつ効率的な維持管理・運営とサービスの一層の向上を目的として、民間活力の更なる活用を図っていきます。また、民間のノウハウを積極的に生かしていくため、サウンディング型市場調査の導入について検討していきます。

### (2) 地域・利用者の自主的な維持管理・運営への移行の検討

特定の地域の利用者に利用が限られている公共施設は、地域・利用者の自主的な維持管理・運営への移行を検討していきます。

## 7 民間施設等の活用方針

民間施設は管理計画の対象ではありませんが、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、今後の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くこととします。

例えば、子育て支援施設では、私立認可保育所が平成27年度中に4園整備され、28年4月1日時点で35園に増加するなど、待機児童解消対策の推進により今後も増加する見込みです。

また、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。

## 8 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スリム化を目指します。

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。

### 3-3 計画の期間

管理計画の計画期間は、平成29年度から38年度までの10年間とし、原則として10年ごとに改定を行うこととします。

なお、公共施設等の状況や人口、財政、まちづくり等の変化により、計画期間中に見直しが必要な状況となった場合には、適宜見直しを行います。

### 3-4 取組体制とフォローアップ

現在、区の公共施設等においては、各施設等を担当する所管課が第一義的に管理の責任を担い、整備・保全に関しては施設管理部等が一括して実施しています。

施設管理部等では、計画的な大規模改修・更新等の工事のほか、施設等の維持管理や保全の一元化により、業務の委託内容の見直しや同種の業務委託の統合を行うなど、施設等の効率的かつ計画的な維持保全やライフサイクルコストの縮減を進めています。

しかし、第2章で示したとおり、将来的には多くの公共施設等で老朽化が進み、また、人口構成の変化に伴う行政需要の変化も見込まれることから、今後の公共施設等の管理においては、土地、建物、構築物、設備等の全てを最適な状態（コストを最少に抑えながら効果が最大となる状態）で保有・運営・維持をするため、経営的な視点から区全体の施設の最適化を図っていくことが重要となります。

そのため、各施設等の点検結果や工事履歴等の情報に加えて、コスト情報や利用状況等を一元的に管理・蓄積をしていきます。また、建築物等の構造や設備の観点のみでなく、社会情勢、地域・区民のニーズ、維持管理に掛かるコストや将来的な展望など、多角的な観点から、施設等のあり方について検討していきます。

これらを踏まえ、各施設等の管理責任を担っている所管課において将来的なニーズを的確に把握し、区全体の施設等のあり方や施設等の整備・保全を検討する部署（現在の企画政策部及び施設管理部等）と協議を進めることで、施設等の総合的な管理を進めていきます。

なお、管理計画の基本的な方針に沿って、各個別計画に基づく施設等の整備・更新の具体的な検討を行う際には、民間活力の活用や区民参画による協働の取組を推進していきます。