

第7章 具体的な取り組み内容

1 施設保有面積の抑制に関する取り組み

区の人口は本計画の計画期間である令和18年までは微増で推移する見込みですが、令和19年以降は減少に転じ、令和46年には現在より約11%減少すると推計しています。将来の人口減少や人口構造の変化に備えるため、施設保有面積を今以上に増やさない、「抑制」するための取り組みを以下に記載します。

(1) 現在計画・進行中の施設を除き、原則、新しい公共施設は建設しません

将来的に人口減少が予測される中、公共施設等の建設費や維持管理費をできる限り抑えながら、区民ニーズに合った行政サービスの提供を維持するため、現在計画・進行中の施設や建替えの施設を除き、原則、新しい公共施設は建設しません。

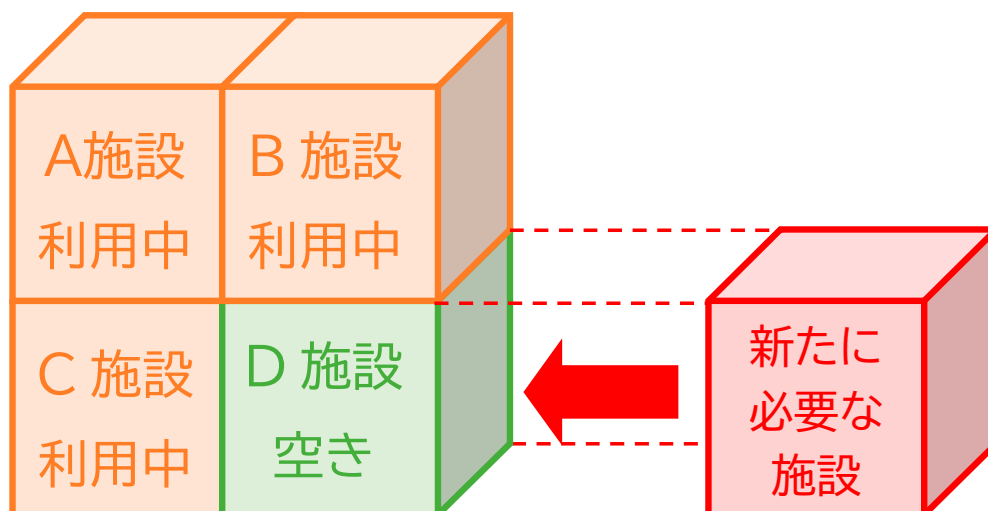
公共施設への新たな需要には、以下の2つに取り組みます。

ア 今後、利用者の減少や、複合化で空きスペースができた場合は、空きスペースの転用を第一に検討します。

イ 新たな公共施設を建設する場合は、同規模施設の廃止及びそれに伴う建物・跡地の活用をセットで検討します。

図2-6 公共施設の新たな需要に対する取り組み

<空いたスペースを転用して新たな需要に対応する>



(2) 建替え時の施設規模に上限を設定します

限られた財源で将来にわたり公共施設の必要な機能を維持するために、法令改正等で建替え前には無かったスペース等が必要となった場合を除き、原則、建替え前の延べ床面積を上限目標として設定します。

ただし、学校施設は、教育環境の向上や避難所機能の確保等の理由から、建替えに伴う延べ床面積の増加は今後も避けられないため、建物に求められる条件を十分精査し、増加をできる限り抑えるよう努めます。

表 2-1 学校の建替え前後の面積増加の例

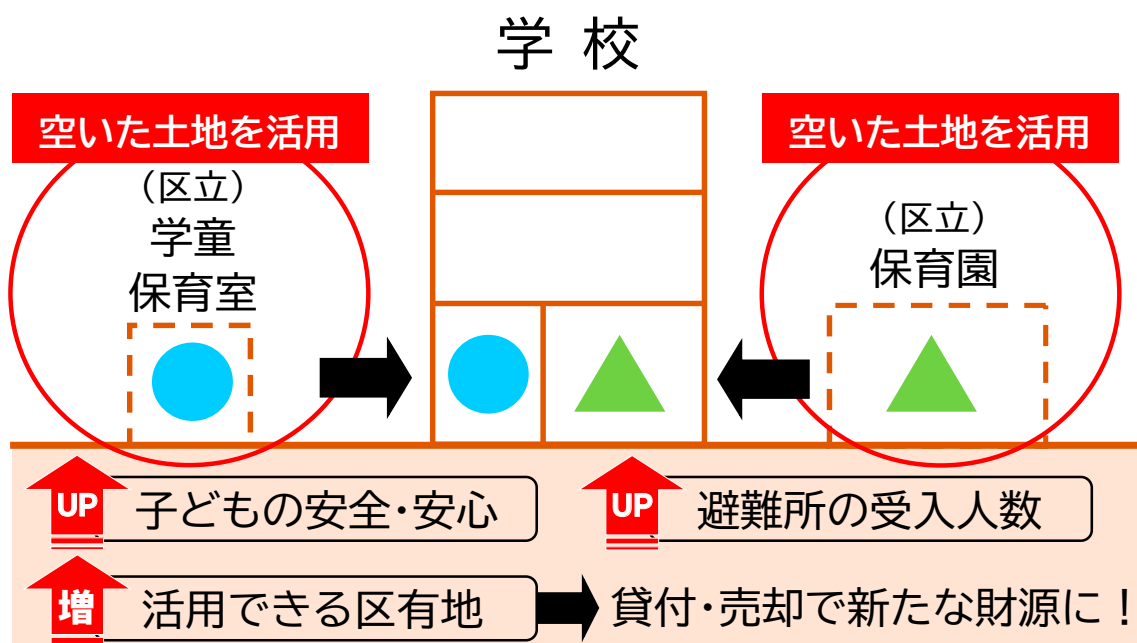
施設名	建築年度	延べ床面積 [㎡]		面積の増加分	
		建替え前	建替え後		
綾瀬小学校	令和3年度	6,292㎡	13,638㎡	7,346㎡	+117%
千寿青葉中学校	令和3年度	6,404㎡	10,199㎡	3,795㎡	+59%

(3) 複数の施設機能を集約する「複合化」を推進します

複数の施設機能を1つの建物に集約する「複合化」により建物としての利便性向上を図るとともに、複合化で空いた土地を貸付・売却することで新たな財源を生み出し、財政負担の軽減を図ります。

複合化を検討する際は、例えば学校であれば「児童・生徒の安全への配慮」を前提とするなど、施設の特性や各地域のニーズに充分配慮したうえで施設機能の集約を検討します。

図 2-7 施設の特性に配慮した複合化のイメージ図（学校建替え時に複合化する場合）

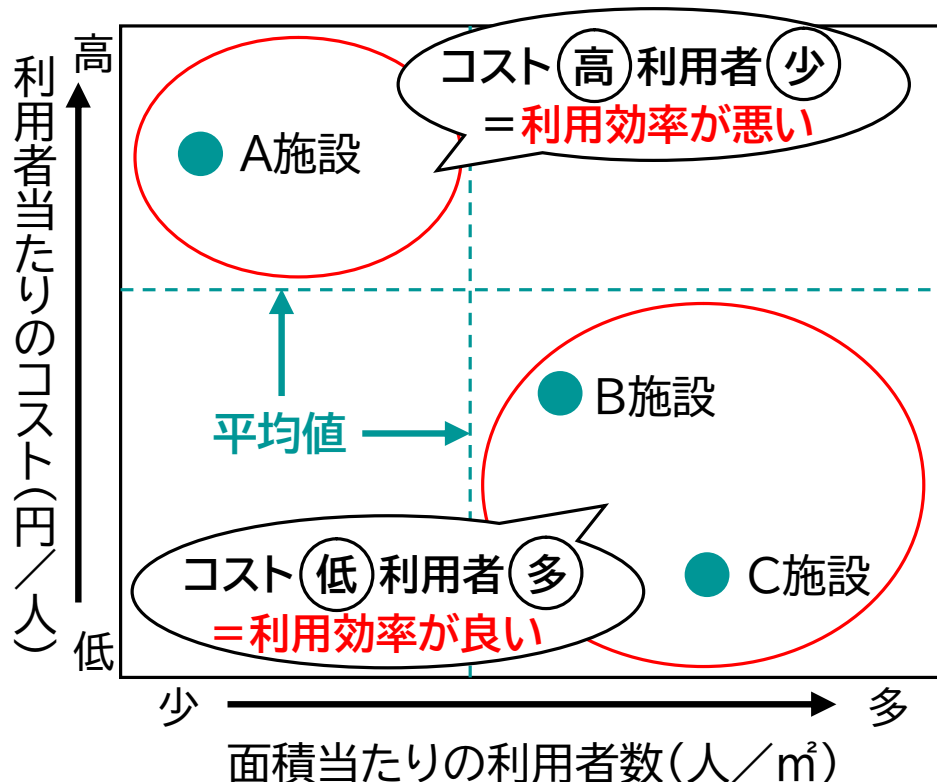


(4) 各施設の利用状況を「見える化」します

限られた財源で多様化する区民ニーズに応えていくためには、各施設の機能を検証・改善していく必要があります。

今ある公共施設が区民ニーズに合致しているか検証する材料の一つとして、利用者数、施設規模、維持管理コストの3点で「利用効率」を算出し、毎年、公共施設マネジメント推進委員会で各施設の評価を行います。

図2-8 施設の「利用効率」



例えば、「利用者数が少ないのでその機能は必要性が低い」といった評価は必ずしも適切ではないため、各施設を区民ニーズや区の施策としての必要性など、様々な視点で評価する際に、「利用効率」を一つの客観的な指標として活用します。

また、「利用効率」以外にも利用者の年齢層など、各施設の機能の検証・改善に活用できる情報を定期的に収集・公表する仕組みを作ります。

2 維持更新コストの削減や平準化に関する取り組み

施設保有面積については「増やさない」よう取り組む一方で、施設の維持に必要な経費については「削減」や「平準化」に取り組む必要があります。その具体的な取り組みを以下に記載します。

(1) 建替え後の建物に「目標寿命」を設定します

今ある公共施設は、建設された時期に偏りがあるため、建替え時期も一定期間に集中してしまいます。そのため、区では建物を長寿命化することで、建替え時期を分散・平準化する取り組みを進めてきました。

本計画では、さらなる取り組みとして、建替えた建物に「目標寿命」をあらかじめ設定します。目標寿命を設定する際は、将来工事が集中することのないよう他の施設の工事予定を踏まえるとともに、代替機能を持つ他施設と工事時期の重複を避けるようにすることで、必要な行政サービスを維持しながら建替え時期の分散・平準化を図ります。

建物は、用途や使用頻度、維持管理の状況等により使える年数が大きく変わります。また、建物の長寿命化に関しては、建物の物理的な耐用年数を評価する取り組みなど、さらなる長寿命化を目指すために実現可能な手法の検討を進める必要があります。

「目標寿命」設定後も定期点検の結果に基づく見直しや、さらなる長寿命化を目指す取り組みを継続しながら、長期的視点での公共施設管理に取り組んでいきます。

(2) メンテナンスや他用途への転用がしやすい建物を作ります

建物を長く使用するためには、定期的な改修工事が必要となりますが、老朽化が進行する公共施設の中には、設備を交換するために周辺を大きく撤去する必要がある等、改修工事を前提とした構造となっていない建物もあります。

また、将来、公共施設への区民ニーズは大きく変わる可能性があり、他用途への転用を柔軟に行うことができる建物であることが必要です。

今後、建替えを行う公共施設は、設備の改修・増設がしやすい構造とする等、将来の工事や他用途への転用がしやすい設計とすることで、工事費を抑えながら長く使い続けることができる建物を目指します。

(3) 建物の「予防保全」の実現に向けた取り組みを実施します

建物を長持ちさせるためには、不具合が発生する前に計画的にメンテナンスを実施することで、建物を良好な状態に維持する「予防保全」に取り組む必要があります。

「予防保全」の実現に向け、以下の取り組みを実施します。

ア 新設や建替えた建物は、部分的に劣化した機能の回復を図る「部分改修工事」と、建物全体の機能を回復・向上させ長寿命化を図る「大規模改修工事」により、建物の「予防保全」を目指します。

イ 今ある建物は、「大規模改修工事」を実施した後に「予防保全」へ移行する仕組みを作ります。

図2-9 今ある建物を「事後保全」から「予防保全」に移行する仕組み



(4) 仮設建物を作らない工事の仕組みを検討します

建物の建替えや大規模改修工事を行う際は、入居する施設を休館する必要がありますが、工事期間中もサービスを停止できない施設は、代替施設が必要となります。

これまでは代替施設として、工事期間中のみ使用する「仮設建物」を設置してきましたが、仮設建物は数年での解体を前提としたリース契約による設置が一般的で、例えば学校1校の建替えで使用する仮設建物には10億円以上が必要です。

また、学校の建替えに伴い仮設建物を設置する場合は、校庭に設置する 경우가ほとんどですが、工事中は校庭が使えなくなることに加え、騒音や振動の影響を受けることや、児童・生徒の日々の安全への配慮が必要となります。

そこで、仮設建物を作らずに工事を行うために、以下の取り組みを実施します。

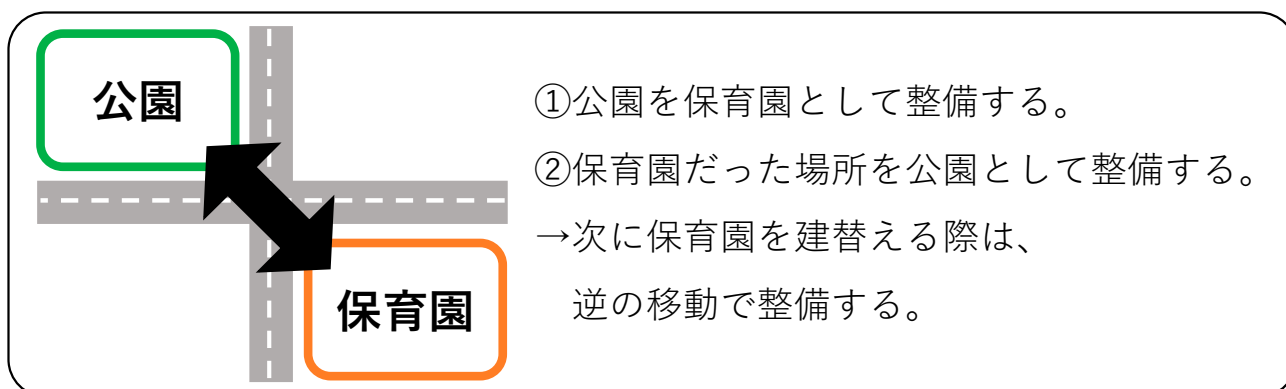
ア 複数施設の建替えで繰り返し利用する「一時移転専用建物」の設置を検討します。

図2-10 「一時移転専用建物」のイメージ



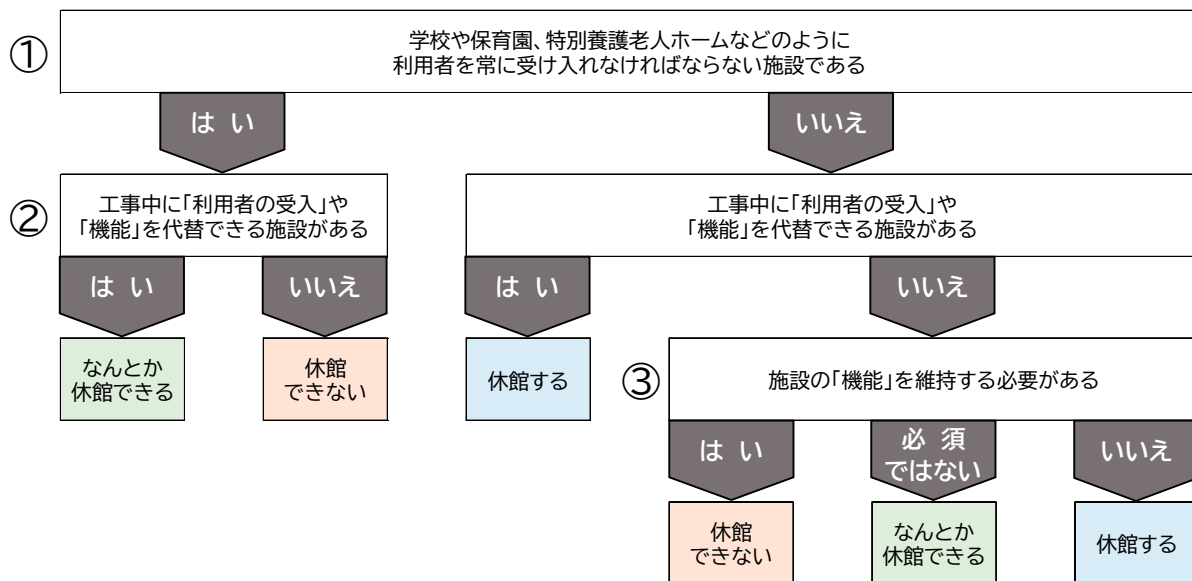
イ 近隣の代替地へ移転が可能な場合は、代替地での建替えを第一に検討します。

図2-11 代替地への移転のイメージ



- ウ 大規模改修工事の際は、可能な限り休館を検討します。
休館できる施設かどうかの判断は、以下のフローチャートに基づき行います。

図 2 - 1 2 休館判断フローチャート



- エ 大規模改修工事の際に、建物内の一部に休館できない施設がある場合は、建物内での一時移転による大規模改修工事の実施を検討します。

図 2 - 1 3 建物内での一時移転による大規模改修工事の実施

