

第8章 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

1 公共施設を適正に維持管理するための実施方針

(1) 点検・診断等の実施方針

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、安全性や不具合などの現況を確認します。

この点検・診断結果に基づき、必要な対応を図るとともに、点検・診断の結果や対応履歴を蓄積し、予防保全や老朽化対策に活用します。

(2) 維持管理の実施方針

必要な修繕や大規模改修工事を適切に実施し、公共施設の安全・安心を確保するとともに、長持ちさせることで、維持管理費の削減や平準化に取り組みます。

(3) 安全確保の実施方針

日常点検等で公共施設に危険箇所が発見された場合は、速やかに安全確保対策を講じるとともに、他の類似施設や類似工法箇所も点検し、事故を未然に防止し安全を確保します。

また、公共施設として使用しなくなった建物は、災害時の避難所としての必要性を検証し、避難所としても使用見込みのない建物は、貸付や売却を検討します。

それでもなお使用見込みのない建物は、建物の老朽化の進行に伴う危険を回避するため、速やかに解体します。

(4) 耐震化・災害時の拠点施設としての機能確保の実施方針

ア 耐震化の実施方針

区内の各施設は耐震化が完了しており、建物の安全性は確保できています。

イ 災害時の拠点施設としての機能確保の実施方針

避難所となる公共施設は、災害時の拠点施設としての機能を確保するため、継続的な機能更新に取り組みます。

(5) 長寿命化の実施方針

ア 長寿命化の対象施設

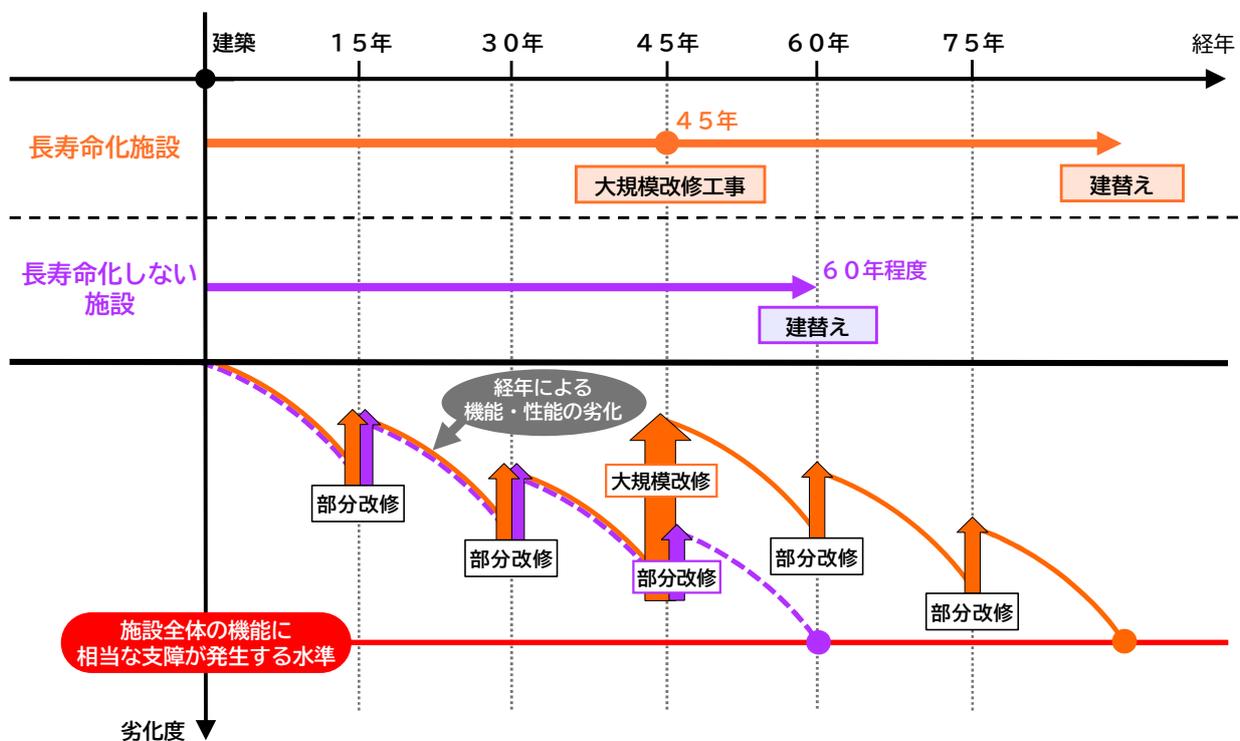
安全・安心を確保しながら維持管理費の削減や平準化を図るため、予防保全の考え方に基づき必要な工事を実施し、各施設の長寿命化に取り組みます。

ただし、休館できないために、長寿命化に必要な大規模改修工事が適切に実施できない施設は「長寿命化しない施設」と位置付け、部分的な改修工事により施設の安全・安心を確保しながら、短い使用期間での建替えを検討します。

イ 建替えや改修の実施周期

「長寿命化施設」と「長寿命化しない施設」の建替えや改修周期は、下図の年数を目安とし、各施設の状況に応じて決定します。

図2-14 「長寿命化施設」と「長寿命化しない施設」の建替えや改修周期

(6) ユニバーサルデザイン⁴²化の推進方針

だれもが利用しやすい施設にするために、「足立区公共施設等整備基準」に定められたユニバーサルデザインの整備基準をはじめ、現行の法令及び基準に沿ったバリアフリー⁴³化やユニバーサルデザインに配慮するとともに、実際に高齢者、障がい者、LGBT等の方々からのご意見を伺いながら整備を進めていきます。

42 ユニバーサルデザイン：障がいの有無、年齢、性別、出身の国や地域等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう、あらかじめ都市や生活環境を計画する考え方。

43 バリアフリー：高齢者、障がい者、子ども、子育て中の方、LGBT等の方々から社会生活をしていくうえで障がい（バリア）となるものを除去（フリー）すること。物理的、社会的、制度的、心理的な障がい、情報面での障がい等、すべての障がいを除去するという考え方。

(7) 脱炭素化⁴⁴の推進方針

脱炭素化は、区として取り組まなければならない重要な項目です。建設コストは膨らみますが、費用対効果の検証を行い、以下の方策に取り組んでいきます。

ア 新築・改築施設のZEB化推進

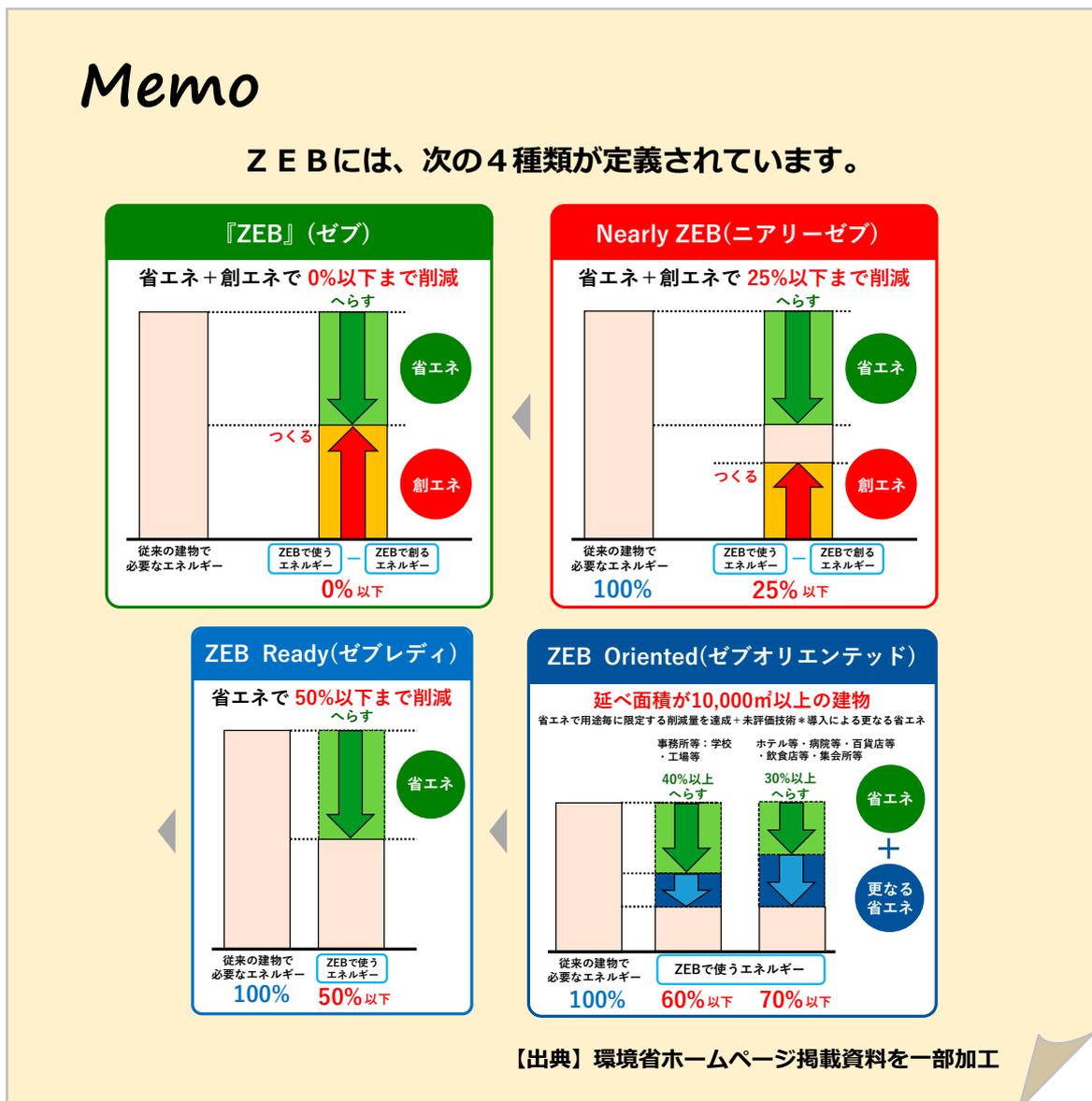
今後、新築・改築を予定している施設は、「ZEB Ready⁴⁵」(延べ床面積10,000㎡以上の建築物は「ZEB Oriented⁴⁶」)以上の認証取得を目指します。

イ 大規模改修時の省エネ化推進

大規模改修時に、省エネ性能が高い設備を率先して導入します。

ウ 電力使用の脱炭素化推進

太陽光発電設備の設置と自家消費に加え、再生可能エネルギー100%由来の電力調達を推進し、電力使用の脱炭素化を図ります。



44 脱炭素化 : 地球温暖化の原因となる代表的な温室効果ガスである二酸化炭素の排出量をゼロにする取り組み。

45 ZEB Ready : 省エネにより50%以上のエネルギー消費量を削減すること。

46 ZEB Oriented : 延べ床面積10,000㎡以上の建築物で省エネにより用途ごとに30%または40%のエネルギー消費量を削減すること。

(8) 統合や廃止の推進方針

設置目的を達成した施設や、利用者の減少等により必要性が低下した施設は、廃止や縮小、他施設との統合を検討します。

また、複合化により機能充実を見込むことができる施設は、積極的に複合化を検討します。

(9) 地方公会計（固定資産台帳等）の活用

ア 公有財産台帳の適正管理

区の固定資産のうち、建物・工作物は、公有財産台帳へ登録することで固定資産台帳へ反映されるため、公有財産台帳の適正管理に努めます。

イ 固定資産台帳の活用

固定資産台帳には、取得年月日や取得価額、耐用年数等、公共施設等の状況を把握する基礎的な情報が集約されています。

今後、公共施設等の中長期的な経費の見込みの精度向上や管理に関する基本的な方針の検討など、公共施設マネジメントの担当部署が本計画の改訂や評価・分析等に固定資産台帳の情報を活用します。

ウ 有形固定資産減価償却率の活用

有形固定資産減価償却率は、資産の経年の程度を示す指標であり、資産の老朽化の状況を説明するきっかけを提供するものです。

そのため、有形固定資産減価償却率を活用し、公共施設等の老朽化の状況を把握していきます。

(10) 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

ア 低・未利用資産の活用

低・未利用資産は、「区有地等利活用基本方針（令和元年11月）」に基づき、区が保有して活用する資産と、民間活用を図る資産に分類し、それぞれの活用方法を検討しています。

イ 資産活用による財源確保

民間活用を図る資産については、貸付など資産を保有したまま長期的かつ安定的に財源を確保できる方法や、売却についても検討します。

(11) 広域連携による管理運営の効率化

将来的には、一つの地方自治体で公共施設・インフラ施設の運営や維持管理を行っていくことが人的・財政的に負担になると懸念されます。

近隣自治体との広域連携による効率的な管理運営のあり方について、自治体間で施設管理を共同で行う等、具体的な方策を検討します。

(12) 民間活力の活用方針

今後の厳しい財政状況を見据えると、行政サービスの水準を維持しながらコスト削減や財政負担の平準化を図るためには、公共施設の整備や運営に民間の資金やノウハウを積極的に活用する必要があります。そのため、以下の方策に取り組んでいきます。

ア 民間施設の活用

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、行政サービスを代替・補完している側面もあります。

公共施設の設置を検討する際は、民間施設が行政サービスを代替・補完できるか検討し、積極的に活用します。

イ 多様な主体による施設運営

施設の運営や維持管理に民間のノウハウを活用することで行政サービスの向上を図れる場合は、積極的に活用します。

ウ 官民連携手法による公共施設の整備

施設の建替えや低・未利用地の活用において、民間活力の活用による効果が見込まれる場合は、PPP/PFI等の官民連携手法の導入可能性を検討します。

2 インフラ施設を適正に維持管理するための実施方針

(1) 点検や維持管理の実施方針

ア 道路

点検・診断	日常点検	日常の巡回により劣化や損傷状況を把握し、補修方法や緊急性の度合いに応じて、必要な対策を実施します。
	定期点検	5年ごとに路面性状調査や路面下空洞化調査を行い、危険箇所の早期把握に努めます。 点検により得られた情報は、補修・改修計画の策定及び次に実施する点検・診断等に活用します。
維持管理		軽微な舗装の補修や集水桝の清掃等、日常的な維持管理を適切に実施するとともに、法令等に基づく調査結果と安全性の視点から、対象区間を定めて計画的に改修・修繕を行います。

イ 橋りょう

点検・診断	定期点検	国の点検要領等に基づき5年ごとに近接目視の法定点検を行い、安全性や不具合などの現況を確認します。 点検により得られた情報は、次に実施する点検・診断等に活用します。
維持管理		「足立区橋梁長寿命化修繕計画」に基づき、架橋年数等により、長寿命化を図る「予防保全型」の補修・修繕、または架け替え予定を見据えた「事後保全型」の補修・修繕により維持管理を行います。 架け替えを行う橋りょうは、架け替え後に長寿命化対象施設として予防保全型の補修・修繕を行います。

ウ 公園

点検・診断	日常点検	日常の巡回により劣化や損傷状況を把握し、補修方法や緊急性の度合いに応じて、必要な対策を実施します。
	定期点検	遊具については、維持管理委託業者による月1回の定期点検に加え、都市公園法に基づき、専門業者による年1回の法定点検を行い、結果に応じて遊具の改修時期を見直します。 トイレや管理棟など遊具以外の施設については、年2回の定期点検を行います。 点検により得られた情報は、次に実施する点検・診断等に活用します。
維持管理		遊具について、損傷や劣化の状況に応じて計画的に補修・更新を行う「予防保全型」と、点検により安全が確保できないと判断した場合に撤去・更新を行う「事後保全型」に分けて維持管理を行います。

(2) 安全確保の実施方針

点検・診断を通じて整理した保全情報に基づき、健全度に応じた優先順位をつけ、維持管理・修繕・更新等を実施します。

日常点検や法令等に基づく定期点検等により危険性が認められた場合には、利用制限等の必要な措置を講じたうえで、応急処置や改修工事を実施します。

また、日常の巡回により損傷箇所の把握に努めるほか、地震や台風など区内に大きく影響する自然災害が発生した場合には、緊急点検を行います。

(3) 災害時の拠点施設としての機能確保の実施方針

道路や橋りょうは、人員・物資輸送の機能を確保するため、都市計画道路（幹線道路）・緊急輸送道路とこれらの道路を繋ぐ橋りょうの計画的な補修・改修を行い、機能確保に取り組みます。

また、公園は仮設住宅用地や災害廃棄物の集積所、支援活動の拠点などの役割を踏まえて今後の補修・更新を行い、機能確保に取り組みます。

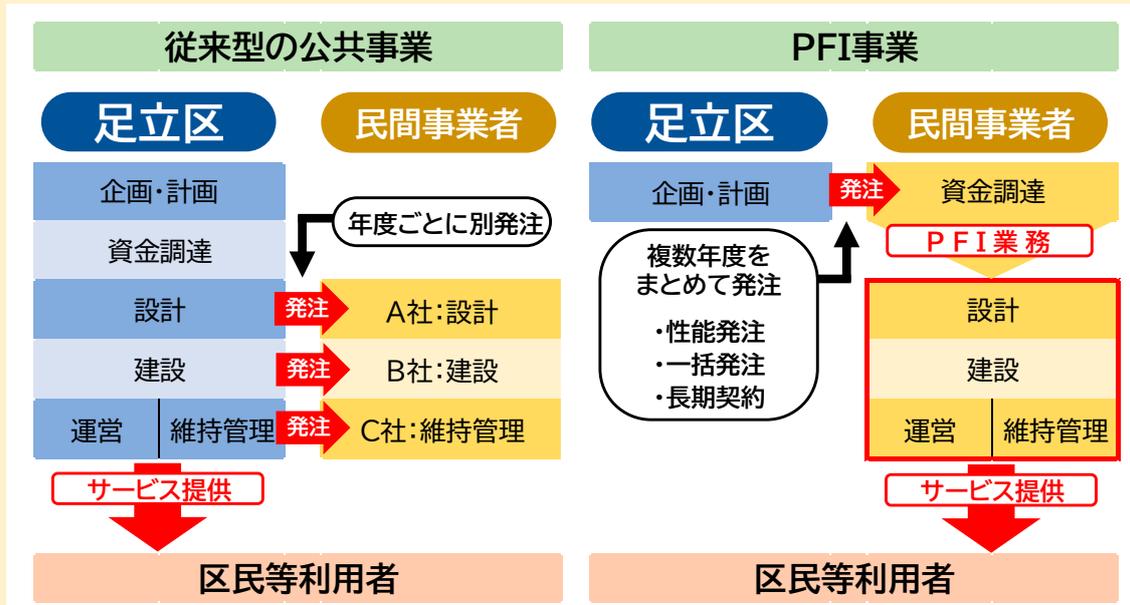
(4) 長寿命化の実施方針

安全・安心を確保しながら維持管理費の削減や平準化を図るため、限られた財源の中で予防保全の考え方に基づき必要な工事を実施し、各施設の長寿命化に取り組みます。その際、橋りょうや公園は、更新時の財政負担が大きいため、更新時期を計画的に分散することで財政負担の平準化に取り組みます。

官民連携手法の活用

「官民連携（PPP）」は、行政サービスの水準を維持しながら、公共施設やインフラ施設の整備・運営に要する負担を削減・平準化する取り組みの一つです。

PPPの代表的な手法の一つである「民間資金等活用事業（PFI）」は、これまで区が自ら発注・実施してきた公共施設等の整備や運営を、民間事業者に一括して発注し、建物の仕様や運営方法などに民間事業者からの提案を求めることで、財政負担を抑えながら行政サービスレベルの維持・向上を図る手法です。



官民連携手法にはPFI以外にも様々な手法があり、区でこれまで取り組んできた「指定管理者制度」や「民営化による施設運営」、「リース方式による施設整備」などもその一つです。

公共施設等の整備・運営や土地の有効活用を検討する際には、様々な官民連携手法の中から最適な手法を検討・選択することが重要となります。

区民の皆様のご意見をお聞きすることはもちろん、民間事業者と直接意見交換を行う「サウンディング型市場調査[※]」等も取り入れながら、民間活用の効果が見込まれる場合は、官民連携手法の導入可能性を検討します。

※サウンディング型市場調査：区有地などの有効活用に向けた検討に当たって、活用方法について民間事業者から広く意見、提案を求め、「対話」を通じて市場性を把握する調査のこと。

