

## 第2章 マネジメント計画における取組の考え方

### 第1節 取組の優先度の考え方

#### (1) 施設見直し(更新, 集約・複合化, 廃止など)における取組の優先度の考え方

見直し方針では, 市における公共施設の適正配置に関する考え方として, 基本計画における地域区分や福祉3計画における福祉圏域の考え方などを踏まえた, サービスを提供するうえで適切な地域区分の検討, 整理と併せて, 各地域における崖線・河川などの地理的状況や施設へのアクセスなど, 地域の様々な実情も踏まえた多角的な検討を行うこととしています。

こうした公共施設の適正配置に関する考え方に基づき, 公共施設の老朽化対応や地域のまちづくりとの連動などに伴い, 公共施設(主に全市対応施設や小中学校施設)の増改築などを検討する際には, 長期的な視点による周辺地域の施設機能の集約・複合化などの具体的な方策を検討し推進していくことで, 個別施設の適正配置に向けて取り組むこととしています。

そのため, 施設見直しにおける取組の優先度の考え方として, 以下に示す場合を優先し, 更新, 集約・複合化, 廃止など施設の在り方を検討します。

- ・公共施設の老朽化やバリアフリー対応による改築等を行う場合
- ・地域のまちづくりとの連動により公共施設の見直しを行う場合
- ・不足教室の対策により, 学校施設の増改築を行う場合
- ・民間活力の活用等により, 市民サービスを提供するための建築物を公共が保有する必要がなくなり, 施設を廃止する場合

また, 施設機能の更新, 集約・複合化のための具体的な方策については, 市民ニーズを踏まえて, 現行の市民サービス水準を維持していくことを基本として, 改修・更新費や管理運営費の縮減, 負担の平準化, 民間活力の活用など, 公共施設マネジメントの視点から検討を行います。

(2) 維持保全における取組の優先度の考え方

市における公共建築物の維持保全については、平成21年度に策定した、維持保全計画における、「公共建築物維持保全整備方針」を踏まえ、老朽化対策及び予防保全を基本として、部位ごとに定めた計画更新年数に基づき、建築や最終改修年からの経過年数及び部位の劣化状況に応じて、周期的に改修を実施しています。また、施設の設置目的、安全・安心への視点などから施設の重要度を設定し、部位の経過年数、劣化度と合わせて取組の優先度を決定していました。

マネジメント計画でも、こうした考え方を踏襲しつつ、計画更新年数と劣化度により、以下の判定基準に基づき取組の優先度を決定します。ただし、雨漏り、モルタル片の落下や設備の故障など、緊急な対応が必要なものについては、速やかに修繕を実施します。

なお、サービスの利用者が概ね全市域に及ぶ全市対応施設については、地域対応施設に優先して維持保全を実施します。

また、基本計画の策定に合わせ、その時点における劣化状況を改めて調査し、優先度について時点修正を行います。

【図表7】《判定基準》外壁及び屋上防水等

| 優先度 | 劣化度 | 判定基準                        |
|-----|-----|-----------------------------|
| 高   | 緊急  | 雨漏りやモルタル片の落下が発生しており、緊急対応が必要 |
| ↑   | D   | 計画更新年数を経過しており、状態も劣化している。    |
|     | C   | 計画更新年数内であるが、状態が劣化している。      |
|     | B   | 状態は良好であるが、計画更新年数を経過している。    |
| ↓   | A   | 状態は良好であり、計画更新年数内である。        |
| 低   | A   | 状態は良好であり、計画更新年数内である。        |

【図表8】《判定基準》設備

| 優先度 | 劣化度 | 判定基準                                  |
|-----|-----|---------------------------------------|
| 高   | 緊急  | 故障しており、緊急対応が必要                        |
| ↑   | D   | 保証期間及び計画更新年数を経過しており、異音や不具合が生じている。     |
|     | C   | 計画更新年数内であるが、保証期間は経過しており、異音や不具合が生じている。 |
|     | B   | 状態は良好であるが、保証期間及び計画更新年数を経過している。        |
| ↓   | A   | 状態は良好で保証期間内であり、計画更新年数内である。            |
| 低   | A   | 状態は良好で保証期間内であり、計画更新年数内である。            |

【図表9】《全市対応施設と地域対応施設》

| 全市対応施設  | 地域対応施設  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該施設で提供するサービスの利用者が概ね全市域に及ぶ施設のこと</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該施設で提供するサービスの利用者が、概ね当該地域に限られる施設のこと</li> <li>・地域対応施設は、小・中学校施設とそれ以外の施設に区分</li> </ul> |
| <p>【主な施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市役所庁舎</li> <li>・文化会館たづくり</li> <li>・グリーンホールなど</li> </ul> | <p>【主な施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・保育園</li> <li>・地域福祉センター</li> <li>・小・中学校</li> <li>・図書館分館 など</li> </ul>  |

## 第2節 公共施設マネジメントの取組の考え方

### (1) 公共施設マネジメントの取組の基本的な考え方

市は、平成28年度に策定した、今後の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考え方を示す総合管理計画の中で、以下のとおり公共施設マネジメントにおける基本方針とその基本方針を支える取組等を定めています。

#### 【公共施設マネジメントにおける基本方針】

基本方針1 最適化に向けた適正な配置と総量の抑制  
～施設から機能（サービス）へ～

基本方針2 適切な維持管理・運営の推進

基本方針3 民間活力等の活用

#### 【公共施設マネジメントにおける基本方針を支える取組等】

①組織・人員体制の整備や専門的人材の確保・育成の検討

②情報の一元的管理・情報共有

③市民との連携

この基本方針等を踏まえ、施設の機能については、市民ニーズを踏まえ、現行のサービス水準を維持することを基本として、公共施設の全体数や床面積、管理運営・改修費等の抑制に向け、集約・複合化、多機能化、アウトソーシング等に取り組むことを公共施設マネジメントの取組の基本的な考え方としています。

また、取組の推進に当たっては、平常時（日常時）や災害時（非常時）などのフェーズを区別せずに、「いつも使いのモノやサービス」が“もしもの災害時”にも役立つ」といったフェーズフリーの視点を踏まえた施設整備<sup>※</sup>を推進します。

<sup>※</sup>これまでも、文化会館たづくりにおける地下水利用システム、小・中学校の体育館における発電機付き空調設備や給水タンクの非常時の活用など、フェーズフリーの考え方に基づく施設整備を実施

### (2) 公共施設マネジメントの取組の重点ポイント

#### ① 大規模施設の取組の考え方

市役所庁舎や文化会館たづくり、ちょうふの里、総合体育館、知的障害者援護施設など大規模な施設については、劣化度調査を踏まえた適時適切な維持保全を実施するとともに、見直し方針で示した長寿命化の目標使用年数（80年程度）を見据えた機能向上の視点も含め、長寿命化改修の実施を検討します。

一方で、周辺地域のまちづくりなどの施設を取り巻く状況やバリアフリー化や設備の劣化状況、利用者ニーズなどを勘案して、目標使用年数の前倒しも含め、必要に応じて建替えを検討します。

### ② 小・中学校施設の取組の考え方

市の学校施設については、市が保有する公共施設の総延べ床面積のうち、半数以上にあたる約53.6%（令和4年4月1日時点）を占めており、学校施設の整備は公共施設マネジメントの取組の中でも重要な取組となります。

また、学校施設の多くは、高度経済成長期から昭和50年代にかけて、急激な児童・生徒の増加に伴い集中的に整備を行ってきましたので、更新時期が集中する恐れがあります。そのため、児童・生徒数や周辺のまちづくりの動向を踏まえ、目標使用年数の前倒しも含め、財政負担の平準化を図るべく計画的に更新を実施する必要があります。

学校施設の更新に当たっては、公共施設の適正配置に関する考え方を踏まえ、周辺地域の施設機能の集約・複合化を検討、実施します。

#### 【取組の留意点】

- ・小・中学校においては、将来的な児童・生徒数の減少が見込まれることから、施設整備に当たっては、他の施設用途へ転用可能な内装とすることや教室等の配置、また、将来を見据えた適正な施設規模を検討します。
- ・劣化度調査等により構造体の健全性を確認できた場合は、財政負担の平準化も考慮し、長寿命化の目標使用年数の更なる延長を検討します。
- ・敷地が隣接している小学校と中学校においては、現在、若葉小学校と第四中学校において取り組んでいる一体型施設整備を検討します。

### ③ まちづくり等と連動した取組の考え方

調布駅周辺のまちづくり、京王多摩川駅周辺のまちづくり、多摩川住宅地区のまちづくりなどの機会を捉えて、周辺地域の公共施設機能の集約・複合化を検討、実施します。

併行して、令和5年度に策定予定の次期都市計画マスタープランと連携を図りながら、まちづくりの効果や公共・公益性の視点も含め、必要に応じて公共施設周辺の土地利用規制の見直しを検討します。

### ④ 地域対応施設の取組の考え方

提供するサービスの利用者が概ね当該地域に限られる施設については、適時適切な維持保全を実施します。

また、公共施設の適正配置に関する考え方を踏まえながら、必要に応じ、他の施設との集約・複合化や多機能化を検討するとともに、地域防災力の向上などの視点を踏まえた整備を実施します。