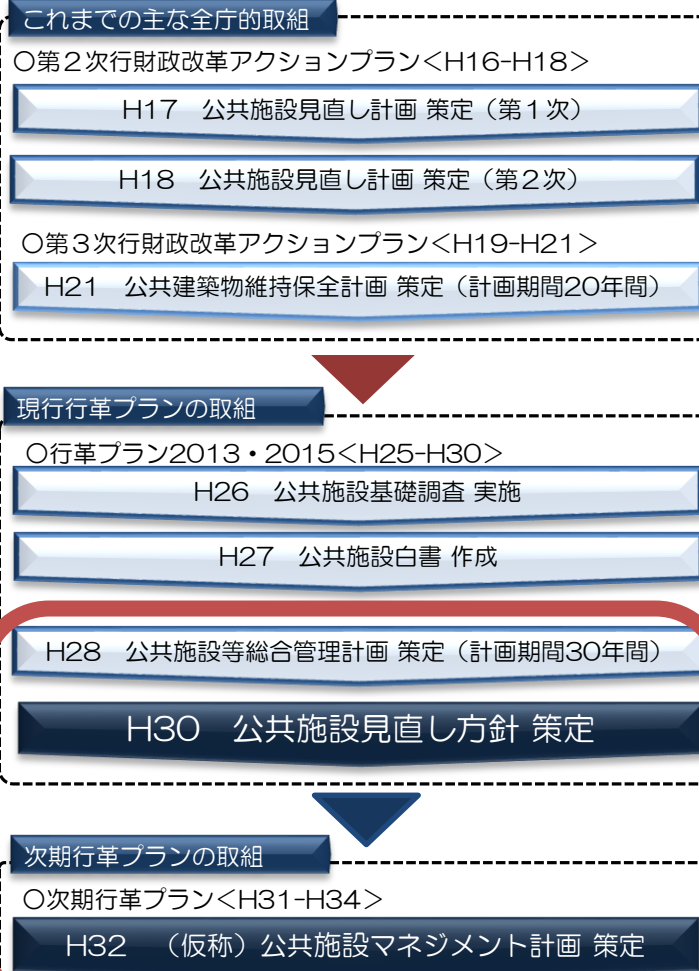


## ⑥（仮称）公共施設見直し方針（検討案）について

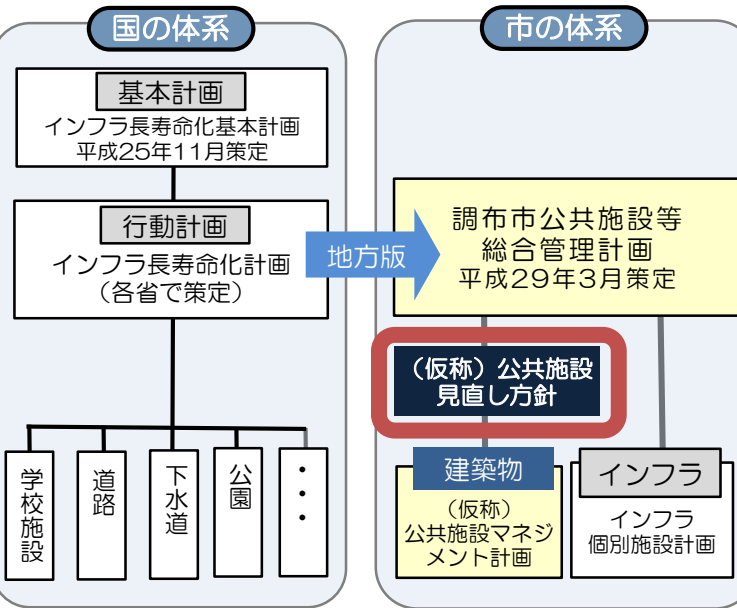
1 公共施設マネジメントの取組



2 (仮称) 公共施設見直し方針の位置付け

○平成25年11月に国が策定したインフラ長寿命化基本計画において、地方公共団体には平成32年度までの個別施設ごとの長寿命化計画 (個別施設計画) の策定が求められている

○平成32年度に予定している個別施設ごとの長寿命化計画である「(仮称) 公共施設マネジメント計画」の策定につなげるため、平成29年3月に策定した「調布市公共施設等総合管理計画」の基本方針等に基づき、平成30年度において、公共施設の見直しの方向性や検討の視点のほか、長寿命化や適性配置の考え方を「(仮称) 公共施設見直し方針」としてまとめる



4 (仮称) 公共施設見直し方針とは (H31.3月策定予定)

(仮称) 公共施設見直し方針の概要

○平成30年度策定予定の(仮称) 公共施設見直し方針は、平成32年度に予定している(仮称) 公共施設マネジメント計画の策定に向けて、公共施設等総合管理計画の基本方針に基づき、保育園・図書館・地域福祉センターなど、公共施設の分類ごとの見直しの方向性や検討の視点のほか、長寿命化や適正配置の考え方を示す

○(仮称) 公共施設見直し方針策定に当たっては、公共施設の分類ごと、施設機能や提供するサービスの把握・整理を行うほか、機能見直しの視点からの検討や、優先度を踏まえた公共施設マネジメントの取組時期の検討、今後の方向性や検討の視点の整理に取り組む

○また、施設所管課との意見交換のほか、公共施設等マネジメント推進検討会議などを活用し、組織横断的な連携を図りつつ、全庁的な検討を行うとともに、基本計画・行革プランの策定と連携しながら、タウンミーティングやパブリックコメントのほか、市内で開催されるイベントに参加しての情報提供や意見聴取など、市民・議会への情報提供を適宜行い、御意見を伺う中で策定に取り組む

【参考】調布市公共施設等総合管理計画 (H29.3)

○質の高い市民サービスを将来にわたり提供できる「持続可能な市政経営」の確立を目指し、インフラを含めた公共施設全体の総合的かつ計画的な管理に関する市の基本的な考え方を示すもの

【基本方針】

- 方針①最適化に向けた適正な配置と総量の抑制
- 方針②適切な維持管理・運営の推進
- 方針③民間活力等の活用

裏面参照

(仮称) 公共施設見直し方針策定の目的

○個別施設の在り方・方向性を示す「(仮称) 公共施設マネジメント計画」の策定に向けて、総合管理計画の基本方針に基づく公共施設の見直しの方向性や検討の視点などをしめすこと

(仮称) 公共施設見直し方針の対象

○H29.4現在の78分類、293施設 (353棟)  
※延床面積が概ね50㎡以上の建築物が対象

裏面参照

- (仮称) 公共施設見直し方針の主な内容
- 施設分類ごとの機能見直しの検討 NO2
    - ・市民サービス・機能の整理
    - ・機能見直しの視点に基づく整理
    - ・公共施設マネジメントの取組時期の検討
    - ・施設分類ごとの今後の方向性検討
  - 公共施設見直しの手法 NO3
    - ・施設整備手法
    - ・施設用途廃止・余剰発生時の活用手法
    - ・サービス提供の手法
  - 建築物の長寿命化に関する考え方 NO4
    - ・目標使用年数の考え方
  - 公共施設の適正配置に関する考え方 NO4
    - ・全市対応施設 (広域対応施設)
    - ・地域対応施設
  - まちづくりと連動した土地利用の見直し検討の考え方 NO4
  - 今後の公共施設の集約・複合化、官民連携等のモデル事業 NO4
  - 公共施設分類ごとの見直しの方向性 (検討の視点) ※現在、施設所管部署と調整中

3 (仮称) 公共施設マネジメント計画策定に向けた取組

年次	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35~	H39~	H43~	H47~	H51~	H55~		
基本構想	基本構想 (現行)													
基本計画	基本計画 (現行)				基本計画 (後期)				基本構想 (次中期)		基本構想 (次々中期)		基本構想 (次々々中期)	
総合管理計画	公共施設等総合管理計画 (計画期間30年間 H29-H58)													
機能・サービス検討	基本的な整理	(仮称) 公共施設見直し方針策定	(仮称) 公共施設マネジメント計画策定 (庁内検討、市民参加)											
施設・設備検討	劣化度調査	耐久性調査												
公共建築物維持保全計画	シミュレーション													
学校施設整備方針	学校施設耐久性調査 学校施設整備方針策定													

(仮称) 公共施設マネジメント計画

○国が策定したインフラ長寿命化基本計画において、地方公共団体には平成32年度頃までの個別施設ごとの長寿命化計画 (個別施設計画) の策定が求められている

【個別施設計画において記載が求められる事項】

- ① 対象施設
- ② 計画期間
- ③ 対策の優先順位の考え方
- ④ 個別施設の状態等
- ⑤ 対策内容と実施時期
- ⑥ 対策費用

(1) 計画期間

- 計画期間は26年間 (H33~H58) ※H32年度策定予定
- 計画期間を基本構想ごと3期に分割、I期は10年、II期及びIII期は8年
- 基本構想期間ごと今後の方向性を策定

(2) 個別施設ごとの今後の方向性

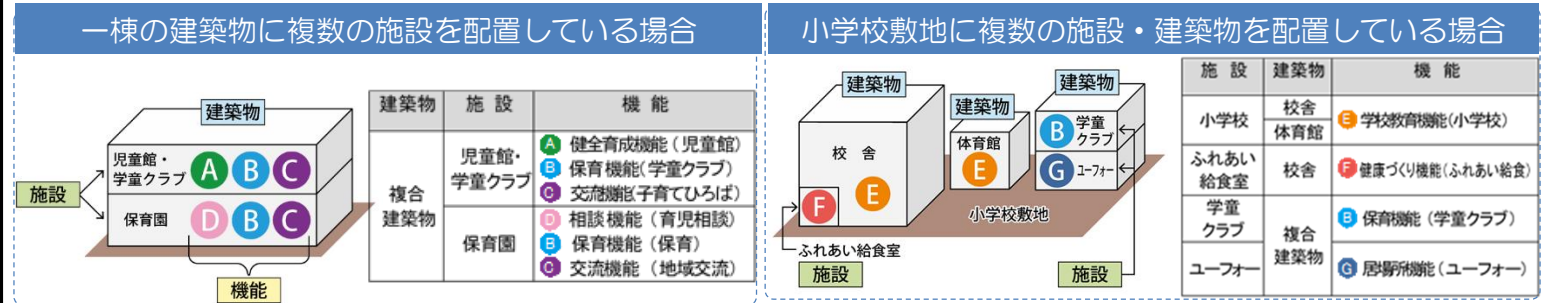
- 個別施設ごと
- ① 当面維持、② 改善、③ 移転、④ 縮小、⑤ 廃止、⑥ 継続して検討
- ⇒6つのうちいずれか、もしくは複数を今後の方向性として定める

(3) 今後の方向性に基づく具体的な取組内容

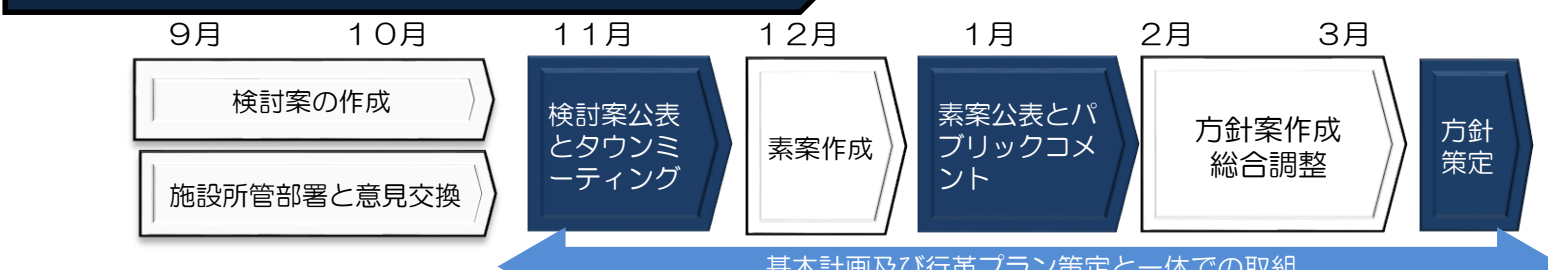
- I期からIII期までの各期 (8~10年) ごと、今後の方向性に基づく具体的な取組内容を定める (改築、大規模改修、維持保全、除却など)
- ※具体的な取組は基本計画に位置付けることで実効性を担保

(参考) (仮称) 公共施設見直し方針における用語の定義 <建築物・施設・機能>

用語	定義
建築物	建築基準法で規定する建築物
施設	行政目的を達成するための場所
機能	行政目的を達成するための仕組・役割 (人、モノのはたらき)



5 (仮称) 公共施設見直し方針策定スケジュール



## 【参考】 公共施設等総合管理計画における課題、目的、基本方針

### 総合管理計画で整理した公共施設における課題

○市の公共施設を取り巻く現状と将来の見通しから挙げられる3つの課題

- ① **総人口や年代別人口の将来見通し（30年後の人口構造の変化）**  
 生産年齢人口の減少による税収の減少や超高齢社会の進行による一層の社会保障関係経費の増大などによる財政の硬直化、公共施設に関する市民ニーズの変化などを想定している。
- ② **公共施設の老朽化**  
 一般的に建築物は建設から60年を経過すると更新が必要であるとされているため、今後30年間の計画期間において、延床面積では全体の約6割の公共施設、学校施設に限ると8割以上について更新が必要となることを見込まれる。
- ③ **公共施設の管理運営・改修・更新費の縮減、負担の平準化**  
 平成29年度以降の30年間における改修・更新費を推計すると約1,473億円、年平均では約49億円となり、平成25年度から平成27年度までの過去3年間における改修費の実績の平均である約27億円の約1.8倍必要となることを見込まれる。また、市における公共施設全体の管理運営にかかる費用は、平成23年度から平成25年度までの平均で年間約142億円となっている。

### 総合管理計画における目的、目標

- 目的
- ・市では、質の高い市民サービスを将来にわたり提供できる「持続可能な市政経営」の確立を目指して、公共施設の総合的かつ計画的な管理に取り組む。
  - ・公共施設マネジメントの推進に当たっては、公共施設の適正な配置・総量の抑制と併せて、老朽化に対応した適切な維持保全や更新のほか、管理運営・改修・更新費の縮減、負担の平準化について、民間活力の活用等を踏まえながら取り組む。
  - ・公共施設の適正な配置と総量の抑制に当たっては、今後30年間の計画期間を見据えて公共施設の全体数や床面積等は抑制を図る一方で、施設の機能は市民ニーズを踏まえて現行のサービス水準を維持することを基本に、集約・複合化、多機能化、アウトソーシング等に取り組む。
- 目標
- ・人口増加に応じて施設の需要も増加するものと想定しており、計画期間（30年間）の当面は「公共施設の全体数や床面積、管理運営・改修費の抑制」に取り組む。

### 総合管理計画における基本方針

#### 基本方針1 最適化に向けた適正な配置と総量の抑制

○公共施設では様々な市民サービスを提供しているが、必ずしも専用の施設がないと市民サービスの提供ができないわけではない。「市民サービス＝施設」の考え方から脱却し、機能維持を図りながら、公共施設の最適化に向けた適正な配置と総量の抑制に必要な方策を検討し、取り組んでいく。

- 【実施方針】
- ①市民サービス提供の在り方の検討
  - ②集約・複合化、多機能化の検討
  - ③市民サービス機能の再編検討
  - ④多目的施設の検討
  - ⑤目標値設定を見据えた適切な施設保有量の検討

#### 基本方針2 適切な維持管理・運営の推進

○公共建築物については、公共建築物維持保全計画の4つの基本方針である「安全かつ良好な機能の維持」「安定的かつ継続的に使用するための長寿命化」「維持保全に係るコストの最適化」「外部に与える環境負荷の低減」を基本として維持保全に取り組んでるが、計画策定後の社会状況等の変化や新しい視点を踏まえながら、さらに取組を推進する。

- 【実施方針】
- ①長寿命化によるライフサイクルコスト縮減
  - ②計画的で適切な維持管理の推進
  - ③財政負担の縮減、平準化
  - ④利用者負担の適正化の検討
  - ⑤施設管理の一元化の検討
  - ⑥アウトソーシングの検討
  - ⑦公共施設の安定的な運営
  - ⑧防災機能の強化
  - ⑨その他（建設コスト縮減、環境負荷の低減など）

#### 基本方針3 民間活力等の活用

○行政と民間事業者等との役割分担のもと、市民サービスが適切に提供されることに留意しつつ、費用対効果などを総合的に考慮したうえで、民間でできることは民間に委ねるという考えのもと、民間活力等の活用を検討し、取組を進める。

○限られた財源の中で、質の高い市民サービスを持続的に提供していくには、多様な主体との連携による取組が効果的・効率的であることから、行政外部の視点からの意見も参考にしながら、財源確保の観点も含め、国や東京都、教育機関、民間企業等との連携を図る中で、効率的な事業手法の導入を検討し、取組を進める。

- 【実施方針】①PPP/PFIの推進 ②他の行政主体等との連携 ③公有財産の有効活用の推進

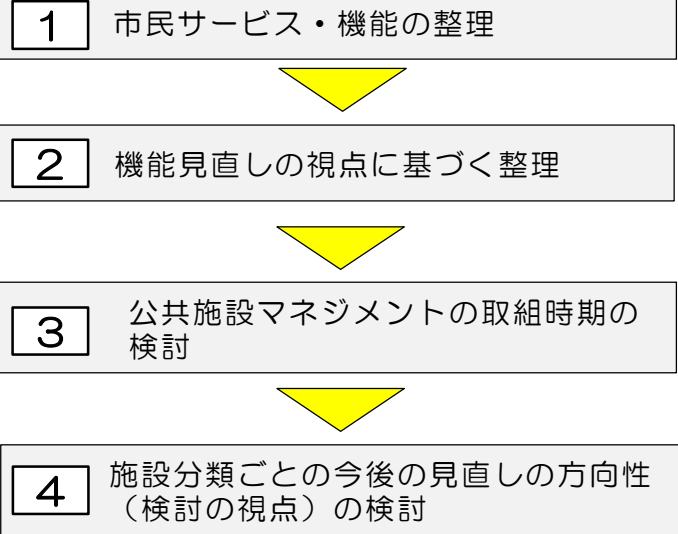
## 【参考】施設分類、施設、建築物（棟）一覧表

大分類	中分類	中分類に含まれる施設分類	施設分類数	参 考		
				施設数	※ 建築物棟数	
事務所施設	事務所施設	市役所庁舎, ごみ対策課事務所, 歴史資料整理室, 神代出張所, クリーンセンター, 教育会館	6 分類	6 施設	9 施設	10 棟
	その他事務所施設	庁舎外庁用駐車場	1 分類	3 施設		0 棟
福祉施設	児童福祉施設	保育園, 児童館・学童クラブ, 小学校併設型学童クラブ, 単独設置型学童クラブ, 青少年ステーションCAPS, 子ども発達センター, 子ども家庭支援センターすこやか, 共同実施型家庭的保育施設(ちいはぐ・仙川)	8 分類	51 施設	77 施設	53 棟
	老人福祉施設	ちょうふの里(特養), 国領高齢者在宅サービスセンター, 入間町地域密着型認知症サービス, シルバーピア, 老人憩の家, ふれあい給食室	6 分類	12 施設		13 棟
	社会福祉施設	総合福祉センター, 知的障害者援護施設, デイセンターまなびや, 希望の家, 障害福祉サービス施設, 障害者地域生活就労支援センターちょうふだぞう, 知的障害者援護施設すまいる分室, 知的障害者グループホーム, こころの健康支援センター, 健康活動ひろば, 医療ステーション, シルバー総合センター	12 分類	14 施設		15 棟
コミュニティ施設	コミュニティ施設	地域福祉センター, ふれあいの家	2 分類	28 施設		28 棟
市営住宅	市営住宅	市営住宅	1 分類	7 施設		24 棟
文化・教育施設	小学校	小学校	1 分類	20 施設	101 施設	76 棟
	中学校	中学校	1 分類	8 施設		39 棟
	文化施設	文化会館たづくり, グリーンホール, せんがわ劇場	3 分類	3 施設		3 棟
	社会教育施設	郷土博物館, 郷土博物館分室, 文化財資料室, 深大寺水車館, 博物館収蔵資料保管庫, 武者小路実篤記念館, 公民館, 中央図書館, 図書館分館等, ユーフォープレイルーム, 青少年交流館, ハヶ岳少年自然の家, 多摩川自然情報館, 佐須農の家	14 分類	45 施設		46 棟
	体育施設	総合体育館, 総合体育館第2駐車場, 西調布体育館, 市民大町スポーツ施設, 市民プール, 屋外運動施設, 学校の体育施設(学校使用時以外の一般使用)	7 分類	25 施設		13 棟
その他	防災施設	消防団機械器具置場, 被災者一時宿泊施設大型備蓄倉庫, 大町防災倉庫, 小島町防災倉庫, 高架下倉庫	5 分類	19 施設	71 施設	19 棟
	交通安全施設	自転車等駐車場, 自転車等保管所, 子ども交通教室, 国領駅南口市営駐車場	4 分類	45 施設		7 棟
	その他の施設	市民プラザあくろす(貸館), 市民プラザあくろす男女共同参画推進センター, 市民プラザあくろす産業労働支援センター, 市民プラザあくろす市民活動支援センター, 第七中学校不登校特例校分教室・太陽の子, 仙川中継ポンプ場, 利再来留(リサイクル)館	7 分類	7 施設		7 棟
			計	78 分類	293 施設	353 棟

※建築物棟数については複合施設を勘案していない延べ数としている

施設分類ごとの見直しの方向性・検討の視点

総合管理計画の基本方針として定める「適正化に向けた総量の抑制や適正な配置 (基本方針1)」などの観点から、検討フローに基づき、公共施設機能の見直しを検討し、施設分類ごとの見直しの方向性や検討の視点をまとめることとしている



1 市民サービス・機能の整理

公共施設機能の見直しの検討にあたっては、それぞれの施設 (分類) が持つ機能や提供するサービスを把握する必要がある。そのため、施設分類ごと、設置目的や現状で提供している市民サービスのほか、サービスを提供するための施設機能を把握、整理する

【機能の整理】 ※機能分類は裏面  
提供するサービスに応じて38の機能に分類

2 機能見直しの視点に基づく整理

- ①市民サービスの提供主体の視点  
市民サービス・機能の整理を踏まえ、行政がサービスを提供する必要性について検討
- ②民間活力活用の視点  
市民サービスが適切に提供されることに留意しながら民間活力の活用について検討
- ③ICT等活用の視点  
ICT等を活用した市民サービス提供の検討
- ④市民ニーズの視点  
過去、現在、将来の市民ニーズを踏まえ検討

※施設機能ごとの見直しの視点による検討状況は裏面参照

機能見直しの視点に基づく検討シート (検討例)

施設名称		所在地	建設年度				
市役所庁舎		小島町2丁目35番地1	1971				
1 市民サービス・機能	設置目的 根拠	○調布市の事務所の位置条例 地方自治法 (昭和22年法律第67号) 第4条第1項の規定により、調布市役所の位置を次のとおり定める。東京都調布市小島町2丁目35番地1 ○地方自治法 〔事務所の設置又は変更〕 第4条 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。 ② 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。					
	提供 サービス	「戸籍・住民票・印鑑登録」「健康保険・年金」「税金」「ごみ・リサイクル」「交通・駐輪場」「住まい」「下水道・ライフライン」「消費・生活」「地域活動・市民活動」「人権・平和」等					
2 論点整理	機能	市民サービス提供の視点 ○:高 △:中	民間活力活用の視点 ○:高 △:中	市全体で見た市民ニーズの視点			
		行政関与の必要性	行政等が主体である必要性	過去 ~2012	現在 2013~22	将来 (中期) 2023~30	将来 (長期) 2031~
	事務所機能	○	○	↑	↑	→	↓
	窓口機能	○	○	↑	→	→	↓
	相談機能	○	○	↑	↑	↑	→
	議会機能	○	○	→	→	→	→
防災機能	○	○	△	△	→	→	
3 取組時期	取組時期	防災上の位置付け	市民生活への影響	計画上の位置付け	緊急性 適時性	市民意識 (優先取組施設)	市民意識 (利用状況)
	検討中	◎	◎	◎	◎	◎	◎

関連する総合管理計画の基本方針  
①適正配置と総量抑制  
②適切な維持管理・運営  
③民間活力等の活用

4 見直しの方向性

【現市庁舎について】  
・来庁者の安全性・利便性の確保のほか、庁舎機能を維持した中での免震改修工事を着実に推進する ②  
・今後30年程度の使用を前提とした計画的な維持保全を検討し、次期行革プランや今年度改訂する維持保全計画に位置付けを行う ②

【将来的な市庁舎の更新検討】  
・将来的な市庁舎更新の規模としては、他団体の先行事例などから調査したところ約3万平方メートルが必要との結果であり、平成29年度に実施した敷地条件に関する調査を踏まえると、更新後に必要とされる面積規模を確保できる場所としては、現状では現敷地が最有力地となる。そのことを踏まえ、将来的な市庁舎更新に向けて、現敷地における効率的な建替方法などの検討に取り組む ①  
・財源確保方策としての新たな基金の設置に向け、必要な機能や事業手法など、現状における市庁舎更新に向けた課題を念頭に、次期行革プランに位置付け、検討に取り組む。

	I期	II期	III期
①当面維持 ②改善 ③移転			
④縮小 ⑤廃止 ⑥継続して検討			
	検討中		

3 公共施設マネジメントの取組時期

【公共施設マネジメントの取組時期に関する検討】

検討項目	◎	○	△
1 防災上の位置付け	地域防災計画において、災害対策本部や避難場所等に指定されている	災害時でも業務を継続する必要がある	その他
2 市民生活への影響	施設が廃止されることにより、市民の日常生活に支障が出るなど重大な影響がある	施設が廃止されることにより、市民の日常生活に影響がある	その他
3 基本計画上の位置付け・関連等	基本計画事業又は行革プランに位置付けられている、又は関連性が高い	基本計画事業又は行革プランとの関連性がある	その他
4 緊急性・適時性	街づくり、法的要請、コスト等の観点から速やかに取り組む必要性が高い	街づくり、法的要請、コスト等の観点から速やかに取り組むことが望ましい	その他
5 市民の意識 (優先して取り組む施設) 平均割合 60%	市民アンケートにより、優先的に維持すべき施設として、優先度が高い、やや高いと回答した割合 60%以上	市民アンケートにより、優先的に維持すべき施設として、優先度が高い、やや高いと回答した割合 60%未満~40%以上	市民アンケートにより、優先的に維持すべき施設として、優先度が高い、やや高いと回答した割合 40%未満
6 市民の意識 (施設の利用状況) 平均割合 13%	市民アンケートにより、市民が過去1年間で利用したことがあると回答した割合 13%以上	市民アンケートにより、市民が過去1年間で利用したことがあると回答した割合 13%未満~7%以上	市民アンケートにより、市民が過去1年間で利用したことがあると回答した割合 7%未満

【公共施設マネジメントの取組時期】

取組時期	取組時期の考え方
I期	適切な維持保全を実施しながら、概ねI期で、改築、大規模改修、移転などに着手していくことを検討する施設分類
II期以降	適切な維持保全を実施しながら、概ねII期以降、若しくは、人口動態や社会状況の変化などを踏まえたうえで、必要に応じて、改築、大規模改修、移転などに着手していくことを検討する施設分類

I期:10年 (H33~H42) II期:8年 (H43~H50) III期:8年 (H51~H58)

4 施設分類ごとの今後の見直しの方向性 (検討の視点)

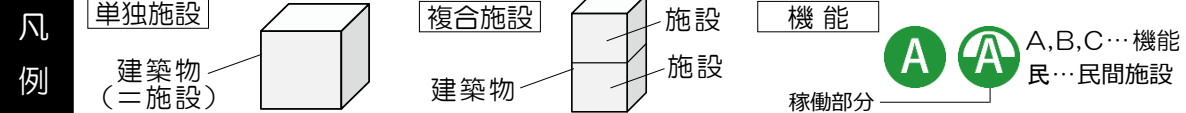
○機能見直しの視点に基づく論点整理や取組時期の検討を踏まえて、施設分類ごと  
①当面維持  
②改善  
③移転  
④縮小  
⑤廃止  
⑥継続して検討  
⇒6つのうちいずれか、もしくは複数を経後の見直しの方向性・検討の視点として検討

方向性	具体的な方向性 (例)
①当面維持	適切な部位改修を実施しつつ長寿命化
②改善	改築もしくは、大規模改修を実施したうえで長寿命化
③移転	集約・複合化による機能移転
④縮小	サービス需要の低下などに伴う機能縮小
⑤廃止	集約・複合化による機能廃止
⑥継続して検討	適切な部位改修を実施しつつ今後の方向性を検討

施設機能ごと、見直しの視点による検討状況（2018.10.1現在）

機能分類	対象者	行政関与 の必要性 ○:高 △:中	行政等が主体である 必要性 ○:高 △:中	民間活力 活用余地 ○:高 △:中	ICT等 活用余地 ○:高 △:中	市民ニーズの見込み				
						過去 ~2012 ~基本構想第4期	概ね現在 2013~22 基本構想第5期	将来(中期) 2023~30 基本構想第6期	将来(長期) 2031~ 基本構想第7期以降	
1	事務所機能	職員	○	○	○	○	↗	↗	→	↘
2	議会機能	議会	○	○	△	○	→	→	→	→
3	窓口機能	市民	○	○	○	○	↗	→	→	↘
4	相談機能	市民	○	○	○	○	↗	↗	↗	→
5	ごみ処理機能	市民	○	○	○	△	↗	→	→	→
6	倉庫機能	職員	△	△	○	△	↗	→	↘	↘
7	防災倉庫機能	市民・職員	○	○	△	△	→	→	→	→
8	保育機能	乳幼児	○	△	○	△	↗	↗	↗	→
9	健全育成機能	児童・生徒	○	△	○	△	↗	↗	↗	→
10	交流機能	市民	△	△	○	△	→	→	↗	↗
11	居場所機能	市民・子ども	△	△	○	△	→	↗	↗	↗
12	特養機能	要介護者	○	△	○	○	↗	↗	↗	↗
13	介護機能	要介護者	△	△	○	○	↗	↗	↗	↗
14	介護予防機能	高齢者	△	△	○	○	→	↗	↗	↗
15	健康づくり機能	市民	△	△	○	○	→	↗	↗	↗
16	リハビリ機能	身体障害者	△	△	○	○	→	→	→	→
17	診療所機能	市民	△	△	○	○	→	→	→	→
18	療育機能	発達に遅れ等 のある乳幼児	○	○	○	△	→	→	→	→
19	支援機能	市民	○	△	○	△	→	→	→	→
20	住宅機能	市民	△	△	○	△	↗	↗	↗	↗
21	学校教育機能	児童・生徒	○	○	△	○	↗	↗	↗	→
22	社会教育機能	市民	○	○	△	○	→	→	→	→
23	ホール機能	市民	△	△	○	△	→	→	→	→
24	文化生涯学習機能	市民	△	△	○	△	→	→	→	→
25	コミュニティ機能	市民	△	△	○	○	→	→	→	→
26	屋内運動機能	市民	△	△	○	△	→	→	→	↘
27	屋外運動機能	市民	△	△	○	△	→	→	→	↘
28	駐車場機能	利用者	△	△	○	○	→	→	↘	↘
29	駐輪場機能	利用者	△	△	○	○	↗	↗	→	↘
30	自転車保管機能	撤去自転車 所有者	○	○	○	○	↗	↘	↘	↘
31	防災機能	市民	○	○	△	△	→	→	→	→
32	貸室機能	市民	△	△	○	△	↘	↘	↘	↘
33	飲食機能	市民	△	△	○	△	↘	↘	↘	↘
34	宿泊機能	市民	○	△	○	△	↘	↘	↘	↘
35	防災宿泊機能	被災者	○	○	○	△	→	→	→	→
36	展示機能	市民	△	△	○	△	→	→	→	→
37	歴史資料整理機能	市民	○	○	○	○	→	→	→	↘
38	インフラ機能	市民	○	○	○	△	↗	↗	→	→

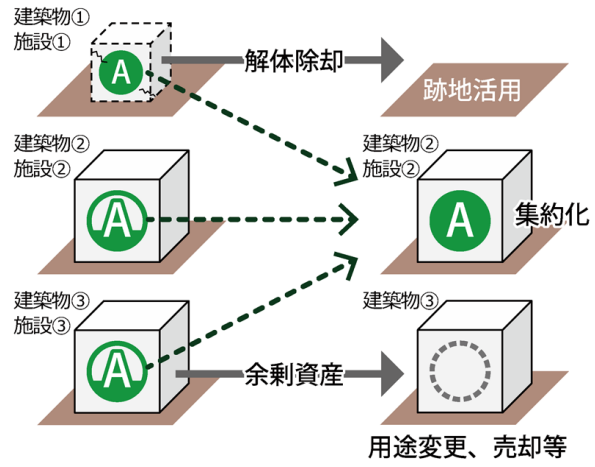
公共施設見直しの手法



1 施設整備手法 (例)

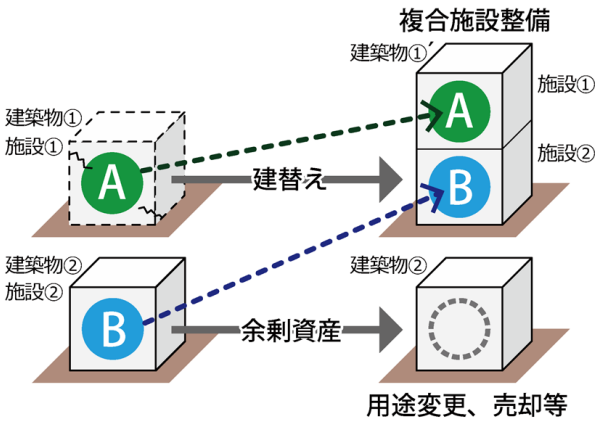
① 集約化

概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>同一の機能を持つ施設を一つの建築物に集める</li> </ul>
活用が考えられるケース	<ul style="list-style-type: none"> <li>機能を複数の施設 (建築物) に分散配置しており、それぞれの稼働状況や全体の業務効率を踏まえて、一か所に集めることが望ましい場合など</li> </ul>
機能見直しの効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>機能的な重複や業務スペースの分散を解消することで、業務の効率化が期待できる</li> <li>稼働率が低い同一機能の施設を集約することで、公有資産の有効活用や施設総量の抑制効果が期待できる</li> </ul>
財政面での効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>同一の機能の集約に伴う業務の効率化や施設総量の抑制を図ることで、維持保全コストや管理運営コストの縮減効果が期待できる</li> <li>跡地を有効活用することによる用地取得のコスト縮減や、土地を処分する場合の売却収入の確保が期待できる</li> </ul>



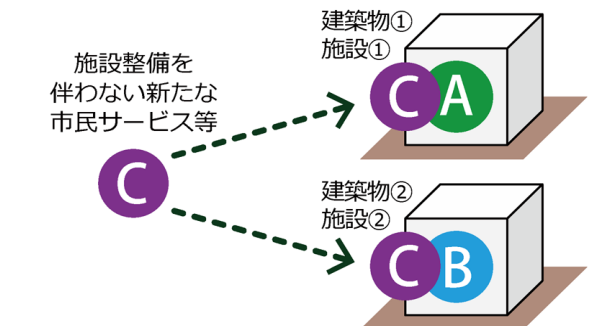
② 複合化

概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>異なる機能を持つ施設について、建築物の建替え等に伴い、同一の建築物に複合的に整備する</li> </ul>
活用が考えられるケース	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地の規模や立地などを踏まえ、必要な機能を複合化する場合など</li> </ul>
機能見直しの効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>異なる機能を併設することによる相互利用や相互交流などの相乗効果が期待できる</li> </ul>
財政面での効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>共用部分 (EV, 階段, 廊下等) を集約することで整備費用や維持管理コストの縮減効果が期待できる</li> <li>跡地を有効活用することによる用地取得のコスト縮減や土地を処分する場合の売却収入の確保が期待できる</li> </ul>



③ 多機能化

概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備を伴わない新たな機能を既存施設に追加する</li> </ul>
活用が考えられるケース	<ul style="list-style-type: none"> <li>ICT (情報通信技術) 等を活用した新たな機能を既存施設に追加する場合など</li> </ul>
機能見直しの効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>窓口や証明書発行機能の追加により、業務の効率化や市民の利便性向上が期待できる</li> </ul>
財政面での効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存施設の活用により、整備費用の発生を抑制しながら新たな機能を追加できる</li> </ul>

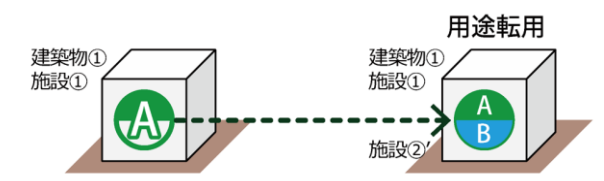


※集約・複合化を機能見直しの手法として検討する際には、当該地域におけるサービス水準を維持するための施設機能の配置などに留意する

2 用途廃止・余剰発生時の活用手法 (例)

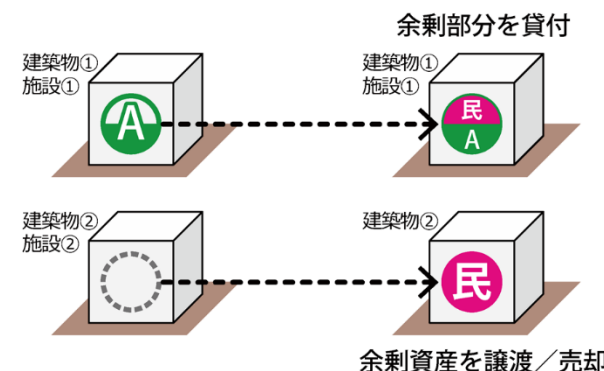
① 余剰部分の有効活用, 用途転用

概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の転用可能な余剰部分について、異なる機能の施設用途に改修する</li> </ul>
活用が考えられるケース	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の稼働状況の低下や空きスペースの増加が見られる場合など</li> </ul>
機能見直しの効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用率の低い既存の公有資産を有効活用するとともに、機能の併設によって施設の建替えによる複合化と同様の相互利用, 相互交流などの相乗効果が期待できる</li> </ul>
財政面での効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規に建築物を整備する場合に比べて、整備費用の抑制効果が期待できる</li> </ul>



② 民間貸付/譲渡/売却

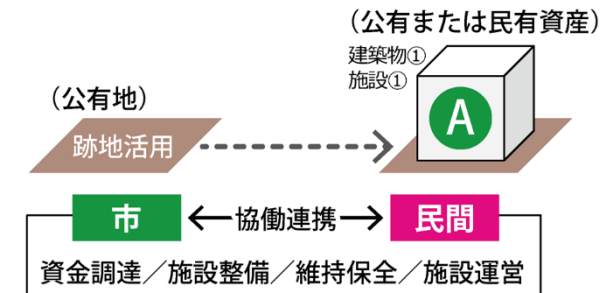
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の全体または一部を民間等に貸付, 譲渡・売却する</li> </ul>
活用が考えられるケース	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民ニーズの変化などによって不要となった建築物 (施設) の有効活用について、民間活力を活用していく場合など</li> </ul>
機能見直しの効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>公有資産のより有効的な活用が期待できる</li> <li>譲渡または売却を行う場合、公有資産の総量抑制が期待できる</li> </ul>
財政面での効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間等への賃貸料や不動産売却収入など歳入確保が期待できる</li> <li>譲渡, 売却の場合、以後の維持保全コスト及び管理運営コストの縮減効果が期待できる</li> </ul>



3 サービス提供の手法 (例)

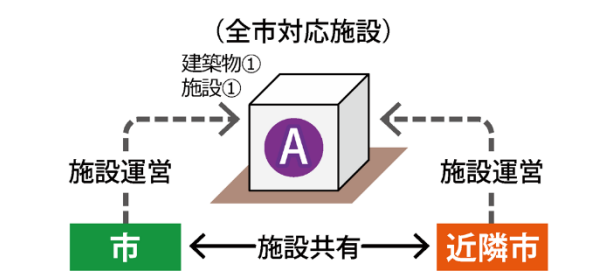
① PPP/PFI等 (官民連携)

概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>PPP: 行政と民間が連携して公共サービスの提供を行う</li> <li>PFI: 公共施設等の建設・維持管理, 運営等について民間の資金, 経営能力, 技術的能力を活用する</li> </ul>
活用が考えられるケース	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用率の低い公有資産の有効活用など</li> </ul>
機能見直しの効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間活力を活用して、質の高い公共施設等の整備や効率的・効果的なサービスの提供が期待できる</li> </ul>
財政面での効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間のノウハウを活用することで、行政が自ら実施する場合と比べて総事業費の縮減効果が期待できる</li> </ul>



② 広域連携

概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共サービスを行わせるに当たり、近隣自治体と共同で施設を管理運営する</li> </ul>
活用が考えられるケース	<ul style="list-style-type: none"> <li>提供する市民サービスの利用者が市域を越え、近隣自治体を含む広範囲に及び施設を管理運営する場合など</li> </ul>
機能見直しの効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>フルセット主義から脱却し、公共施設の最適化に向けた適正配置と総量の抑制効果が期待できる</li> </ul>
財政面での効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>近隣自治体と応分に負担し合うことで施設の維持管理・運営費の縮減効果が期待できる</li> </ul>



1 建築物の長寿命化に関する考え方

○将来的な生産年齢人口の減少や超高齢社会の本格的な到来に伴う税収の減少や社会保障関係経費の増大などによる財政の硬直化が危惧される中で、今後、老朽化した公共施設が一斉に改修・更新時期を迎えることとなる。そのため、建築物の長寿命化による改修・更新費の縮減・平準化は必須の取組となっている。

目標使用年数の考え方

- 建築物の長寿命化に当たっては、計画的な維持保全を実施するため、建築物の目標使用年数を設定する必要がある
- 一般的には、標準的な鉄筋コンクリートの建築物の耐用年数は、総務省における公共施設の更新費用の試算で用いられる60年や、市の公共建築物維持保全計画の計画更新年数である65年程度と考えられている
- 建築学会における「建築物の耐久計画に関する考え方」では、普通の品質での施工における、望ましい目標使用年数の最長期間は80年とされており、また、文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引」においても、適切な維持管理がなされ、コンクリート及び鉄筋の強度が確保される場合には70～80年程度、さらに技術的には100年以上持たせるような長寿命化も可能であるとされている。
- これまで市で実施した耐久性調査の結果でも、適切な維持保全を実施すれば建築後100年程度の使用が可能という結果が得られている

長寿命化における目標使用年数の考え方

- ①劣化度調査や耐久性調査を踏まえた劣化状況
  - ②改築(更新)と長寿命化改修との定量・定性両面からの検討
  - ③地域のまちづくりとの連動性
- ⇒などの実情を勘案しつつ、最長かつ適切な目標使用年数の設定(概ね80年)を基本的な考え方とする

長寿命化改修の考え方

- 「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引」(文部科学省)では、長寿命化改修とは「長寿命化を行うために、物理的な不具合を直し耐久性を高めることに加え、機能や性能を求められる水準まで引き上げること。」と解説
- 物理的な耐久性を高めるための外壁や屋上防水などの改修については、これまでどおり予防保全を基本として適切な維持保全を実施する
- 機能や性能の向上については、施設利用者、運営への影響や資本形成につながらない改修コストの縮減などの観点から、改修のための仮設建築物の使用は極力回避していくことを基本とする中で、求められる機能や性能を十分に精査したうえで、施設ごとの実情に応じて具体的な改修内容を多角的に検討していく

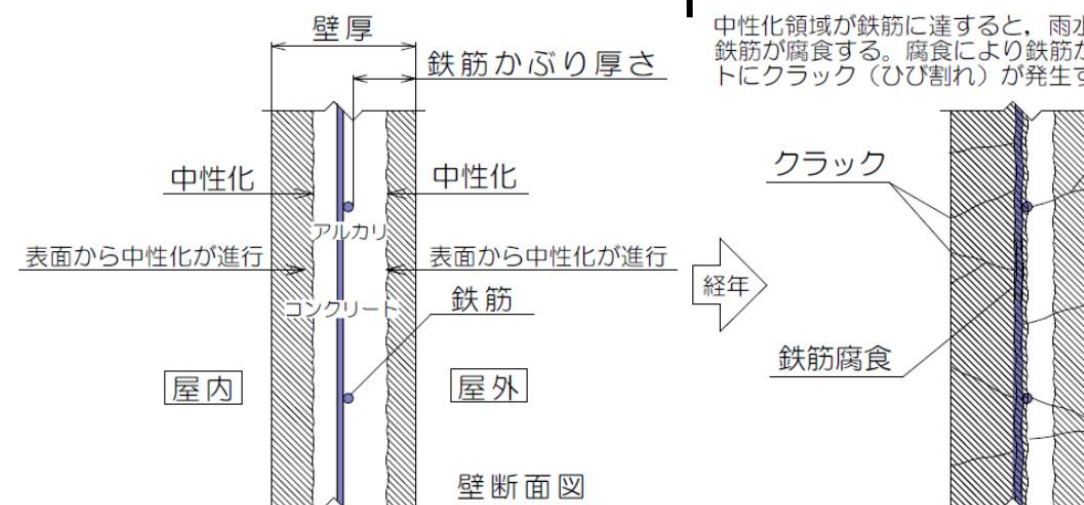
【参考】鉄筋コンクリート(RC)造等の耐久性

○RC造は、鉄筋をコンクリートが覆う構造となっており、コンクリートが圧縮強度、鉄筋が引っ張り強度を担っている  
(SRC造は鉄骨と鉄筋をコンクリートが覆う構造)

○コンクリートは引っ張りに弱く、鉄筋が腐食すると鉄筋自体が膨張し、内側からコンクリートを押し出し、コンクリートが割れて強度を確保できなくなる

○コンクリートは打設当初はアルカリ性であり、鉄筋の腐食を防いでいるが、二酸化炭素により、経年でコンクリートが中性化し水分が供給されると、鉄筋の腐食が始まる

○そのため、コンクリートの中性化領域が鉄筋に達し腐食した時が耐久性の限界であると考えられることができる



2 公共施設の適正配置に関する考え方

- 公共施設等総合管理計画の基本方針1「最適化に向けた適正な配置と総量の抑制」では、「市民サービス＝施設」の考え方から脱却し、機能維持を図りながら、公共施設の最適化に向けた適正な配置と総量の抑制に必要な方策の検討に取り組むこととしている
- 実施方針①「市民サービス提供の在り方の検討」では、既存の市民サービスの点検を行い、それを全市対応のもの、地域対応のものに分けたうえで、地域対応の市民サービスについて、相応しい地域区分の検討を進めていくこととしている
- 全市対応施設のうち、提供する市民サービスの利用者が市域を越え、近隣自治体を含む広範囲に及び広域対応施設の今後の方向性を検討するに当たっては、近隣自治体などと共同での施設整備や運営、相互利用の方策などについても多角的に検討を行う

- 公共施設の最適化に向けた適正な配置と総量の抑制に必要な方策を検討する際には、現行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、地域対応の市民サービスを提供するうえで相応しい地域区分という観点に加えて、各地域における崖線・河川などの地勢的な状況や施設へのアクセスなどの地域の様々な実情も踏まえたうえで、多角的な検討を行うこととしている
- 老朽化や地域のまちづくりと関連した全市対応施設や小中学校施設の改築や増築、大規模改修などの際には、長期的視点のもと、周辺地域における地域対応施設の機能については、小中学校や他施設に集約・複合化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のほか、市民サービス水準維持の観点などから、多角的に検討を行うこととしている

全市対応施設(うち広域対応施設)	地域対応施設
当該施設で提供するサービスの利用者が主に全市域に及び施設のこと。うちサービス利用者が主に市域を越え、近隣自治体を含む広範囲に及び施設を広域対応施設としている	当該施設で提供するサービスの利用者が主に当該地域に限られる施設のこと。地域対応施設は小中学校施設とそれ以外の施設に区分している

3 まちづくりと連動した土地利用の見直し検討の考え方

- 用途地域、高度地区等については、地区計画を基本として調布市都市計画マスタープランの土地利用の方針に則した適切な見直しを行うこととしており、公共施設マネジメントの取組と連動した用途地域等の見直しについても次の視点による検討を行う
- ①安全で安心なまちづくりを進めるとともに、地域の発展と環境との調和のとれたまちづくりを推進する
- ②用途地域の変更については、原則的に地区計画や特別用途地区等を活用し、地域の環境変化の影響に配慮するとともに、周辺市街地との一体的なまちづくりを目指す
- ③現行の用途地域等の課題を抽出し、用途変更等における効果を検証する
- ④住居系、工業系など土地利用が混在している地域については、住環境との調和や環境改善型の見直しができるよう、地区計画をはじめとする都市計画諸制度等を活用した環境配慮を行う

4 今後の公共施設の集約・複合化、官民連携等のモデル事業

- 公共施設の集約・複合化、官民連携等のモデル事業については、現在、策定作業中の(仮称)公共施設見直し方針や平成32年度に予定している(仮称)公共施設マネジメント計画の策定と併行・連携しながら、検討や取組を進めていく

今後10年程度での取組を想定するモデル事業

- クリーンセンター跡地活用事業(深大寺老人憩の家機能移転を含む)の検討
- 神代出張所の機能移転及び機能移転後の跡地活用における周辺公共施設機能の集約・複合化や官民連携による整備の検討
- 現市庁舎の長寿命化と将来的な更新検討
- 調布駅周辺大型公共施設の整備検討(グリーンホール・総合福祉センター等)
- 小中学校における地域のまちづくりと連動した建替えなどにおける周辺公共施設機能の集約・複合化や官民連携による整備の検討