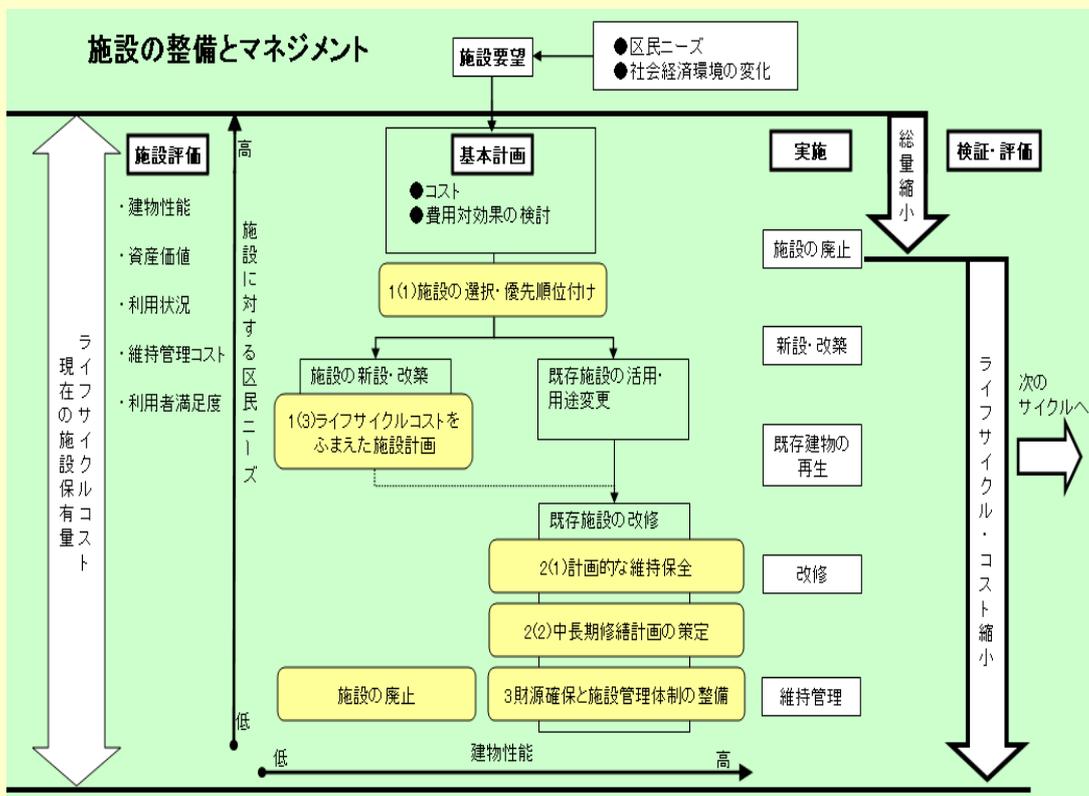


第4章

この章の要点

今後の施設整備のあり方

- 1 施設の建設は、統廃合や再配置を含めて適切な選択・優先順位付けを行なう必要があります。
- 2 今ある施設は、計画的に維持保全し、少しでも長く活用していく必要があります。
- 3 施設の維持管理は、民間の活力やノウハウを活用し、更に効率的な方法を検討・実施していく必要があります。



- 荻窪小学校の日よけ兼太陽光発電パネルを設置しました。



- 杉並第七小学校のルーバーひさしと壁面緑化の様子です。



1. 計画的な施設整備 ～「選択・優先順位付け」

今後の施設整備にあたっては、新たな施設需要に対応しつつ、区全体の行政運営状況に合わせ、全体として適正な施設規模の配置をめざします。

(1) 施設の選択・優先順位付け

区の施設は、これまで右肩上がりの経済成長時代には、増加する社会の需要に合わせて建設整備してきました。21世紀に入り、経済の低成長、少子高齢社会を迎えていく中で、社会需要に合わせた施設整備を新たな建設のみで対応していくことは、それにかかる建設費から見て困難です。

今後は区民ニーズや社会需要に合わせ、真に区の施設として必要であるかどうかを選択する必要があります。特に学校施設は老朽改築を迎える中で、適正配置を視野に入れた施設建設計画を基に改築を進めていくことが必要です。

さらに、施設の整備にあたっては行政評価等をふまえ、求められる施設の必要性の優先順位付けを行ない、基本計画の中で優先度の高いものから計画的に整備することが求められています。

また、区が施設を建設し運営する従来型の施設整備のほか、民間との協働により必要な施設の確保を図ることも考えられます。福祉サービスの主体が民間へ移行する中で区有地の貸与による民間施設の誘致、区施設の民間への提供、及び、施設建設補助等、多様な手法を組み立てることが望まれます。

(2) 既存施設の有効活用を考える

既設施設の中には、人口構成や区民ニーズの変化により施設の利用率が低下し、余裕施設が生じているものがあります。学校施設の一部を高齢者のデイサービスセンターに転用した例があるように、利用率の低い施設を用途転用して新たな施設需要に応え施設建設を抑制する必要性があります。

そのためには今ある建物の実態を把握し、総合的に評価・分析することにより、施設の問題点や課題を明らかにし、そこから施設活用の方向性を見出すことも可能となります。このように施設の有効活用(価値・機能の最大化及びコストの最小化)には施設を重要な経営資源と位置づけ、総合的・戦略的に企画・管理・分析していく必要性があります。

(3) ライフサイクルコストを踏まえた施設計画

建物を設計、建設し、取り壊すまでの期間に必要な総費用を「ライフサイクルコスト」と言います。

ライフサイクルコストは、区民センターで約58億円、保育園併設敬老館で約13億円、中学校で約73億円と試算されています。

今後の施設計画にあたっては、設計・建設段階のコスト縮減はもとより、維持管理を含めたコスト縮減と建物のライフサイクルコストを踏まえた施設計画を行なうことが必要です。

また、将来の利用形態変更への対応を容易にする「スケルトン・インフィル分離方式」*を必要に応じて活用し、変化に予め対応が可能な施設づくりを行い、将来のコスト縮減に繋げることも考えられます。

スケルトン・インフィル分離方式

建物の構造部分（スケルトン）と、内装・設備（インフィル）を分離して設計することにより、必要に応じてインフィルのみを改修し、スケルトンの長期利用を可能とする方式。

2．既存施設の計画的な保全・改修 ～ 「延命化」

(1) 計画的な維持保全

新たな施設建設が厳しい中で、既存の施設を適切に維持保全し少しでも長く使用し（いわゆる「延命化」）財産を有効に活用していくことが求められています。

区では、一般施設については平成7年に「杉並区施設計画保全実施要綱」を作成し、施設の計画的な保全に努めてきました。また平成14年度に施設一元管理経費の集約化や施設保全計画情報管理システムの構築を行ったことに伴い、「杉並区施設保全実施要綱」として改定し、より効率的な保全計画に努めてきています。

また、平成21年には、建築保全センターの保全情報システムを導入し、保全情報の（建物台帳、修繕履歴、改修図面、施設一覧等）一元的管理とその共有化をめざしています。

今後は、この保全情報システムを活用し、施設情報の管理と大型施設の中長期修繕計画の作成等を継続することや、施設の主要部位の改修計画を計画的に進めるなど、より緻密な計画保全を行っていく予定です。

一方、学校施設においては、改修対象とする部位などの考え方は一般施設と同様ですが、対象校の数が多く、また、施設の規模が大きいことや棟ごとの建築年数が異なることなど個々に改修計画を立案することが非常に困難となっています。そのため、実施計画で施設の整備項目と対象校の数のみを定めただうえで、毎年緊急性や築年度等を考慮して改修工事を実施していますが、今後は、将来の学校配置を見通した上で修繕計画の立案も必要になってきます。

(2) 中長期修繕計画の策定

予防保全の必要性

建物は適切な維持管理が行われた場合には、その性能を保持し続けることが可能ですが、不十分な場合には性能が低下し、エレベータ事故などに見られる施設使用者の安全を確保できない事態につながります。こうした事に対して、予防保全の観点から施設の中長期修繕計画を作成し施設を適切に維持管理し、安全性、機能性等の施設性能を常に良好な状態に維持する必要があります。適切に維持管理された建物は、そうでない建物よりも後年度に要する費用が抑制され、結果としてライフサイクルコスト

が縮減されます。

劣化は継続的に進行しているため、点検によって不具合を早期に発見し、修繕費用が逡増する前に対応する必要があります。

また、近接部位の工事を同時施工するなど修繕計画を効率的に執行し、仮設費低減、付随工事抑制等のコスト縮減の効果や施設使用者に対する騒音や仮設による利用上の障害などを極力抑制する必要があります。

施設維持管理経費の削減

施設の維持管理業務は下図のとおり、建物の点検、設備機器の運用・点検・保守、警備、清掃、修繕など多岐にわたります。区では平成元年に「杉並区有建築物の維持管理実施要領」を定め、同時に「建築物の維持管理の手引き」を作成し、施設の日常点検や定期点検を適切に行ってきました。また、平成10年には保守業務の委託に関して「杉並区委託業務標準仕様書」、「保守点検業務委託積算基準」を定め、同時に「委託業務確認マニュアル」を作成し、委託業務の適正化や地域ごとに委託業務の集合化を行い経費削減を図ってきました。

また、学校施設については、従来からの清掃や害虫駆除業務委託を実施してきましたが、新たに平成18年度からは、2校で用務、施設管理、警備業務などを包括して業務委託しました。これらの効果は従来から比べて約4割の削減効果を生み出しています。この委託は平成21年度までに9校に増え今後もこの取り組みの拡大、充実を図っていく予定です。

[維持管理業務の体系]

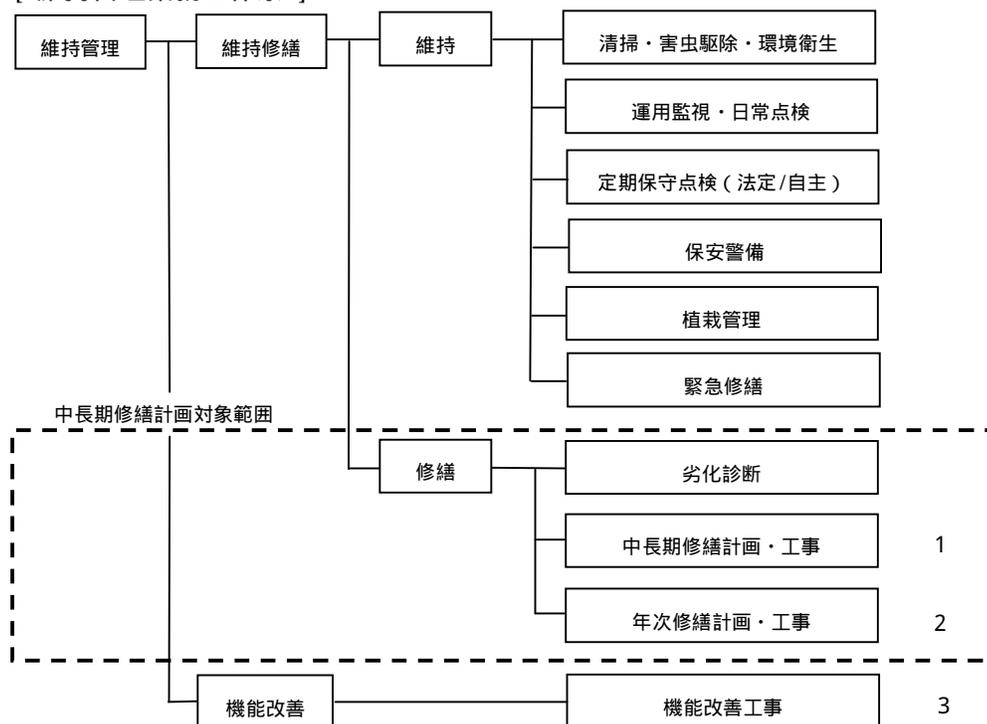


表 神奈川県有施設長寿命化指針より

1 中長期修繕計画

機能低下が業務や施設に与える影響が大きく、劣化に対して予防保全的に実施すべき工事。
(例：屋根防水、外壁、外部建具、受変電設備、自動制御設備、熱源機器、空気調和器、タンク水槽、エレベーター等)

2 年次修繕計画

機能低下が業務や施設に与える影響が小さく、劣化が現れてから対応する工事(例：内装、内部建具、小規模の機器取替等)や中長期修繕計画に基づく年度ごとの工事。

3 機能改善工事

耐震化工事、バリアフリー対策工事、環境対策工事などの個別の政策、課題への対応や、利用形態の変更に伴う工事など、施設機能の改善を行う工事。

3 財源確保と施設管理体制の整備

(1) 施設改修・改築経費の財源確保

区の財政はこれまでの行財政改革による歳出削減や税収増によって、経常収支比率が79.5%（平成20年度決算）となり適正な水準（概ね70～80%）となっています。

しかし、既存施設の改築・改修などの社会資本ストックを維持するための更新経費の増大は避けられない状況です。なかでも改修経費は、一般的な国の補助金や起債の対象事業にはならず、財源はほとんど一般財源で賄うこととなります。

一方、学校改築経費等についても、多くの場合、国・都の負担金や補助金、起債などの財源が見込まれますが、実際の補助率や建築単価が低く抑えられる場合が多く、大部分は一般財源が当てられます。

こうした財政需要に対応するためには、財政調整基金や施設整備基金等への積立てなどにより将来必要となる財源の確保が必要となっています。

これからの施設配置や施設のあり方を検討するにあたっては、統廃合や用途廃止等により施設数そのものを減少させ、老朽化した施設の改築や新たな区民ニーズに対応した施設整備の財源を生み出す工夫がさらに必要となってきました。

(2) 民間活力による施設運営と施設整備

今まで以上に効率的で、柔軟な運営を図っていくためには、民間の力を最大限活用して、サービスを充実させていく必要があります。区では、行財政改革の推進により、保育園、高齢者施設、体育施設、図書館などを中心に、指定管理者制度などによる民間活力を積極的に取り入れ、人件費をはじめとした施設運営費の縮減をめざしています。

また、民間資金やノウハウを活用した公共施設の整備・運営として杉並公会堂においてPFIの手法の導入や、行政サービス民間事業化提案制度の活用などにより積極的に民営化・民間委託化を進めています。

これからもこのような民営化の手法を用いた建設・施設運営を拡大し、最少経費で最大の効果を生み出す必要があります。