

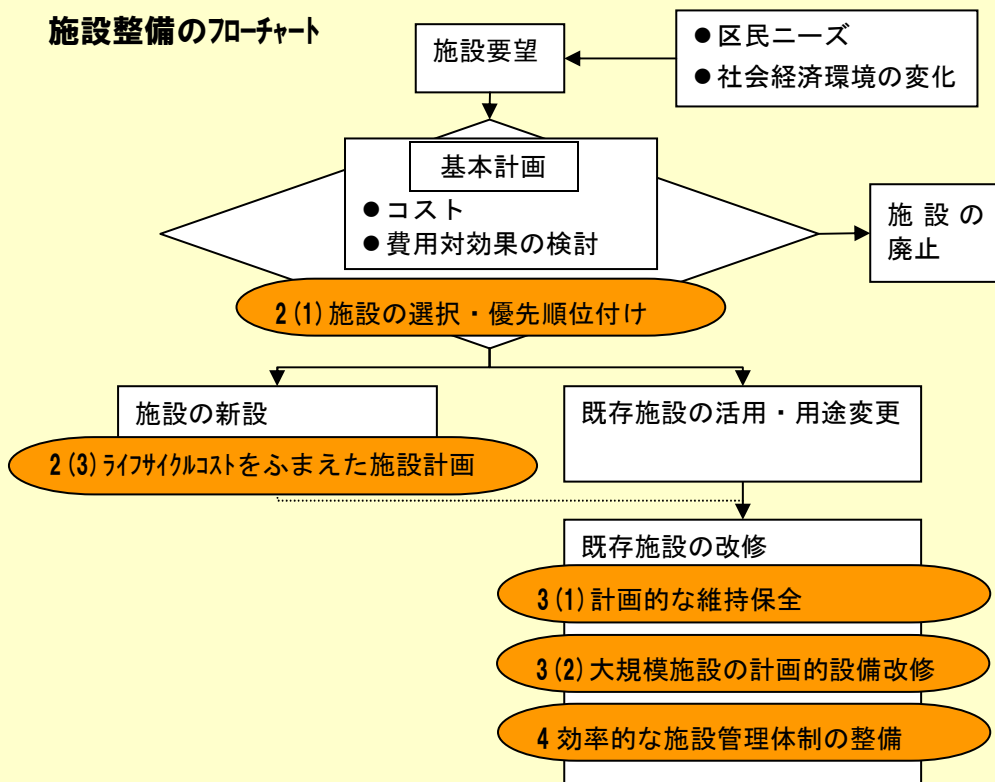
第4章

この章の要点

今後の施設整備のありかた

- 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た効率的な方法を検討・実施していく必要があります。

施設整備のフローチャート



- 写真は、杉並第七小学校の壁面緑化の様子です（表紙写真とも）。
- 外壁面への緑化とあわせて、日よけのアルミ製ルーバーひさしを設置しました。



1. 施設整備の3年間の推移

第3章まで杉並区の施設状況を明らかにしてきました。本章で今後の施設整備のあり方を考える前に、前回（平成16年3月）発行した施設白書から今日までの3年間で主な施設整備の推移、運営方法の変化、及び、新たな取組み等についてあらためて整理してみました。この3年間の推移を踏まえて、今後の施設整備のあり方を考えていきます。

(1) 保育園

高井戸保育園（平成16年4月から）、高円寺北保育園及び荻窪北保育園（平成18年4月から）に指定管理者制度を導入し、現在3園を公設民営で運営しています。平成18年から10ヶ年で、施設の老朽化等に伴い改築等が計画化されている園を基本に、残り8園を公設民営化することとしています。

(2) 児童館

子供の安全を脅かす事件の多発や多様化する子育てニーズへの対応を求める声が高まる中、「杉並区児童館等のあり方検討会」検討結果報告（平成18年12月）を踏まえ、今後地域の子育て支援の拠点としての機能強化等の具体化方針を策定し、可能なものから実現を図っていく予定です。

(3) 小・中学校

耐震補強を17年度に終了し、方南小学校・高井戸小学校などの耐震改築に計画的に取り組んでいます。さらに「杉並区小中学校適正配置基本方針（平成16年7月）」をもとに、平成18年2月には「杉並区立小中学校第一次適正配置計画（小学校の統合）」を策定し、杉並第五小学校と若杉小学校を平成20年4月に統合して、老朽化した現杉並第五小学校を改築することとしました。

また、環境負荷低減をめざし、自然エネルギー等を活用したエコスクール化についての取組みを、さらに強化しました。

(4) ゆうゆう館（敬老会館）

平成17年9月「新たな時代の敬老会館のあり方検討会」において今後の方向性等が検討され、「生涯現役社会への地域拠点」として活用を図ることとしました。名称も新たに公募し、「ゆうゆう館」とすることとしました。

(5) 図書館

成田図書館は平成17年度から、平成17年11月に開館した方南図書館は開館時から、それぞれ業務委託により運営しています。平成19年度には、成田図書館及び阿佐谷図書館に指定管理者制度を導入し、南荻窪図書館を業務委託により運営します。

(6) 杉並公会堂

PFIの事業方式としてBOT方式（PFI事業者が資金調達、施設建設、

契約期間にわたる管理・運営を行い、資金回収した後に区にその施設を譲渡移管する方式)を採用し、平成18年6月オープンしました。

(7) 吹付けアスベスト含有調査・除去

区有施設に使われている吹付けアスベスト及びアスベスト含有吹付け材について、過去に3回調査を実施してきましたが、平成17年度は調査範囲を平成8年度以前に竣工した区施設に拡大して調査を実施し、アスベストが含まれている吹付け材を除去しました。

(8) 施設の安全点検

平成18年度に他区市において発生したエレベーターやプール排水の事故を受けて、緊急に同様の施設設備について安全点検を行い、特にプール排水について、より安全性を増す改修を行いました。

また、区施設も民間施設と同様に建築基準法で定める定期点検の対象となり、対象施設の調査を開始しました。この数年間にわたる全国の施設・設備の事故を受けて、施設の安全点検がより一層求められるようになりました。

(9) 本庁舎中長期修繕計画の作成

区民の財産である本庁舎を適切に維持管理し、経年劣化に対する財産価値の保全を図るとともに、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ことを目的に作成しました。

2. 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、以下の点に留意しつつ、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とするとともに、新たな施設需要に対応しながら進めていきます。

(1) 施設を選択・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みて困難です。

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、耐震改築をむかえる中で、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です。その際、今ある施設の統廃合や再配置、さらには用途転用など既存施設の有効活用を行っていくことも必要です。

また、区が施設を建設し運営する従来型の施設整備の他、民間との協働により必要な施設の確保を進める必要もあります。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、多様な手法が考えられます。

(2) 既存施設の有効活用を考える

区の施設を有効活用していくためには、区施設に対する社会的な要請やニーズに対応した施設の見直し・改善を絶えず行う必要があります。

そのためには今ある建物の実態を把握し、総合的に評価・分析し、効率的で効果的な改善に繋げていく必要があります。

区では施設の有効活用を図るための一つの手法として、今あるデータを使って区施設の総合評価についての研究を資料1のとおり行いました。

こうした実態把握によって得られた情報を、評価・分析することにより、施設の問題点や課題が明らかになり、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。区では、引き続き既存施設の評価・分析の手法の研究を進めその成果を施設活用に生かしていきます。

(3) ライフサイクルコストをふまえた施設計画

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前回の施設白書で、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。

3. 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必要不可欠です。

区では、一般施設においては平成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、新たに「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。

今後は、この施設保全計画情報管理システムを活用し、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。また、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必要があります。

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、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。

今後は学校の適正配置もふまえた改修計画が必要となります。

(2) 既存施設の長寿命化

既存施設を良質な社会ストックとして維持保全する手法としてスーパーリフォーム*の手法があります。物理的な耐用年数は残存するものの、施設の必要性が低くなり、従来であれば取り壊しや改築の対象とされた施設においてもスーパーリフォームによって施設の有効活用が可能となる場合があります。

このことにより、耐用年数の長期化や性能の向上を図り、財政負担の縮減に繋がります。

*スーパーリフォーム

建物の構造体はそのままに間取りや設備などの改修を行い、既存の建物をほぼ新築と同水準に整備し、改築までの年数を長期に延長する手法。昭和40年代に建設された都営住宅を対象として、東京都住宅局が実施中。

(3) 大規模施設の計画的設備改修

一般施設において概ね 2,000 m²を超える大規模施設は、保育園や児童館などの小規模施設に比べ、空調設備、消防設備、受変電設備など、より複雑かつ高度な設備で規模も大きくなっています。また、大規模施設の老朽化も進んでおり、高円寺図書館、宮前図書館、旧児童福祉センターは建築後 30 年を超え、高井戸地域区民センターはすでに 20 年を超えています。

このような施設の設備改修は規模が大きく、多額な改修費が必要となり、設計や工事に長期間を要するなど様々な課題を抱えています。従って、これらの施設の現状を調査し、計画的に改修していくことが必要です。

なお、荻窪区民センターは平成 18 年度に、空調、電気設備の大規模改修を終了しました。

4 効率的な施設管理体制の整備 ～「施設管理経費の縮減」

区では平成元年に「杉並区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、委託業務の適正化を図ってきました。その結果、一定レベルの維持管理は可能となりました。

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。平成 19 年度はさらに 2 校を加え、その取り組みの拡大、充実を図っていく予定です。

このように、今後は、従来方式の区による施設の直接的な維持管理体制から、民間の活力を活用した、総合的施設の維持管理等の検討を行っていく必要があります。また、指定管理者制度や PFI の活用など施設運営までを含め、効率的な施設管理についても検討し実施することが必要です。

●区有建築物の定期点検

建築基準法に定められた定期点検を、建築事務所や区職員が実施しています。



区分	検査項目	検査頻度	検査方法	検査時期	点検結果		備考
					合格	不合格	
3 屋根ふき材・内装材、外装材、等の建築物部分	天井・内装	3年	目視	3年	<input type="checkbox"/> 該当しない	<input type="checkbox"/> 物の劣化等 <input type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 触知 <input type="checkbox"/> 打撃 <input type="checkbox"/> 敲撃 <input type="checkbox"/> 音聴 <input type="checkbox"/> 臭気 <input type="checkbox"/> 他	
	屋下	3年	目視	3年	<input type="checkbox"/> 該当しない	<input type="checkbox"/> 物の劣化等 <input type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 触知 <input type="checkbox"/> 打撃 <input type="checkbox"/> 敲撃 <input type="checkbox"/> 音聴 <input type="checkbox"/> 臭気 <input type="checkbox"/> 他	
	指定予防養護工事	3年	目視	3年	<input type="checkbox"/> 該当しない	<input type="checkbox"/> 物の劣化等 <input type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 触知 <input type="checkbox"/> 打撃 <input type="checkbox"/> 敲撃 <input type="checkbox"/> 音聴 <input type="checkbox"/> 臭気 <input type="checkbox"/> 他	
	その他付属物	3年	目視	3年	<input type="checkbox"/> 該当しない	<input type="checkbox"/> 物の劣化等 <input type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 触知 <input type="checkbox"/> 打撃 <input type="checkbox"/> 敲撃 <input type="checkbox"/> 音聴 <input type="checkbox"/> 臭気 <input type="checkbox"/> 他	
5 防火シャッター	防火シャッターの作動確認	3年	目視	3年	<input type="checkbox"/> 該当しない	<input type="checkbox"/> 物の劣化等 <input type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 触知 <input type="checkbox"/> 打撃 <input type="checkbox"/> 敲撃 <input type="checkbox"/> 音聴 <input type="checkbox"/> 臭気 <input type="checkbox"/> 他	
	防火シャッターの閉閉時に異常がないか	3年	目視	3年	<input type="checkbox"/> 該当しない	<input type="checkbox"/> 物の劣化等 <input type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 触知 <input type="checkbox"/> 打撃 <input type="checkbox"/> 敲撃 <input type="checkbox"/> 音聴 <input type="checkbox"/> 臭気 <input type="checkbox"/> 他	
	防火シャッターの下部に即時に支障となる物品を置いていないか	3年	目視	3年	<input type="checkbox"/> 該当しない	<input type="checkbox"/> 物の劣化等 <input type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 触知 <input type="checkbox"/> 打撃 <input type="checkbox"/> 敲撃 <input type="checkbox"/> 音聴 <input type="checkbox"/> 臭気 <input type="checkbox"/> 他	
	天井・内装	3年	目視	3年	<input type="checkbox"/> 該当しない	<input type="checkbox"/> 物の劣化等 <input type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 触知 <input type="checkbox"/> 打撃 <input type="checkbox"/> 敲撃 <input type="checkbox"/> 音聴 <input type="checkbox"/> 臭気 <input type="checkbox"/> 他	

区分	検査項目	検査頻度	検査方法	検査時期	点検結果		備考
					合格	不合格	
IV. 建物内部	天井・内装	3年	目視	3年	<input type="checkbox"/> 該当しない	<input type="checkbox"/> 物の劣化等 <input type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 触知 <input type="checkbox"/> 打撃 <input type="checkbox"/> 敲撃 <input type="checkbox"/> 音聴 <input type="checkbox"/> 臭気 <input type="checkbox"/> 他	
	屋下	3年	目視	3年	<input type="checkbox"/> 該当しない	<input type="checkbox"/> 物の劣化等 <input type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 触知 <input type="checkbox"/> 打撃 <input type="checkbox"/> 敲撃 <input type="checkbox"/> 音聴 <input type="checkbox"/> 臭気 <input type="checkbox"/> 他	
	指定予防養護工事	3年	目視	3年	<input type="checkbox"/> 該当しない	<input type="checkbox"/> 物の劣化等 <input type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 触知 <input type="checkbox"/> 打撃 <input type="checkbox"/> 敲撃 <input type="checkbox"/> 音聴 <input type="checkbox"/> 臭気 <input type="checkbox"/> 他	
	その他付属物	3年	目視	3年	<input type="checkbox"/> 該当しない	<input type="checkbox"/> 物の劣化等 <input type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 触知 <input type="checkbox"/> 打撃 <input type="checkbox"/> 敲撃 <input type="checkbox"/> 音聴 <input type="checkbox"/> 臭気 <input type="checkbox"/> 他	