

第3章 公共施設・公共空間のより良いかたち



～町田市では公共施設の再編を通じて

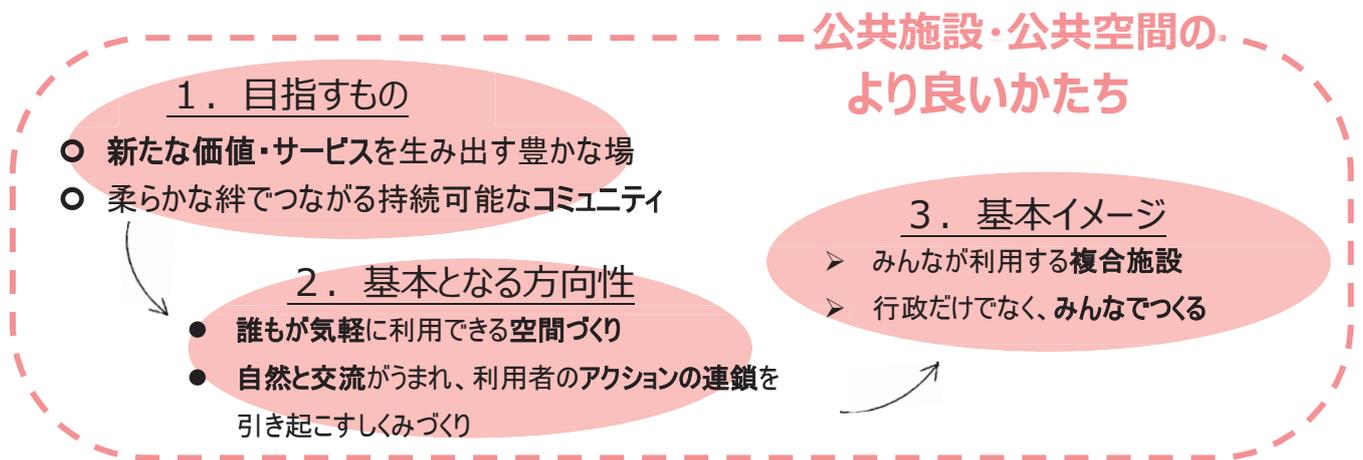
「公共施設・公共空間のより良いかたち」を実現することを目指しています～

今後、施設の老朽化や財政的な課題等から、今までと同じように公共施設を維持管理することはできません。公共施設の総量を削減していくことは喫緊の課題ですが、多様な担い手の出現や技術革新などにより、これまではなかった新たなサービスのかたちが生まれています。町田市では、再編を新たな価値創出のチャンスと捉え、将来にわたって誰もが地域社会の中で誇りを持ち、豊かに暮らし続けられるための「場」と「しくみ」を構築していきます。

そのためには、単に施設を減らしコストダウンを図るだけではなく、これまでの価値や資源、想いを継承しながらも、時代に適応した将来につながるかたちに変えていく必要があります。その実現にあたっては、行政だけでなく、市民や事業者、NPO や大学等、地域に関わる多様な主体がこれまで以上に対話等を重ねながら、一緒になって取り組む必要があります。

そこで、将来につながる公共施設・公共空間のより良いかたちを、地域に関わるみんなで実現するため「**目指すもの**」と、その実現にむけた「**基本となる方向性**」と「**基本イメージ**」を示します。

基本となる方向性やイメージをベースとしながら、事業やサービスの特性を反映し、地域特性も考慮しながら再編を進めていきます。



1. 目指すもの

将来につながる「公共施設・公共空間のより良いかたち」の実現にむけて、市民ワークショップや、市民アンケート調査等を行い、これからの公共施設・公共空間に求められる役割や機能を検討してきました。

これからの公共施設・公共空間には、多様性・柔軟性があり、多目的に利用できることだけでなく、気軽さや身近さが重要であり、多くの人に開かれ、日常の活動や日々の暮らしに溶け込む空間づくりが求められています。

また、多世代が集えることや、人とのつながりを感じることなど、単に個人が目的とするサービスやモノが提供されることだけでなく、そこに、多様な人々が集まり、時間や場を共有したくなる温かみのある魅力的な空間づくりも求められています。

これらを受けて、より良いかたちを実現するにあたって、

- **新たな価値・サービスを生み出す豊かな場**
- **柔らかな絆でつながる持続可能なコミュニティ**

の生成を目指します。

✦ **新たな価値・サービスを生み出す豊かな場**

「基本計画」で示したとおり、建物に重点を置く考え方からその中で行われているサービスや活動、人と人とのつながりを重視した考えに転換することで、新たな価値の創出を目指します。

また、建物だけを捉えるのではなく、屋外の空間等も効果的に活用することで、活動やサービスのさらなる広がりや、より多くの人に知ってもらうきっかけになります。

✦ **柔らかな絆でつながる持続可能なコミュニティ**

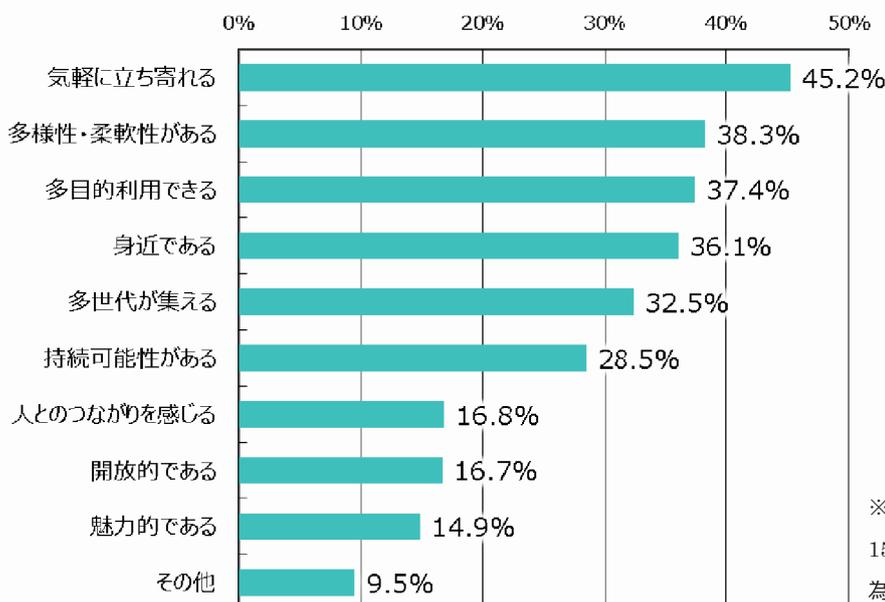
ライフスタイルや価値観の多様化等により、地域への関心や愛着の希薄化が指摘されていますが、多様な人が集い、同じ場や活動、目的を共有することで、新たな人と人とのつながりが生まれます。ゆるやかなコミュニケーションを通じて育まれた柔軟かつ広がりのあるコミュニティは、地域の活力や魅力を生み出す大きな力となり、人々の暮らしを豊かに彩るほか、安心・安全なまちづくりにもつながります。



コラム④ 市民アンケート調査の結果から（その2）

「町田市 これからの公共施設のあり方についてアンケート調査（2017年度）」から抜粋しました。

設問 より良いかたちをつくっていくにあたって、特に重要だと思う要素は何ですか？（複数回答可）



※2017年7月に市内在住の15歳以上の方3,000人（無作為抽出）を対象に実施。

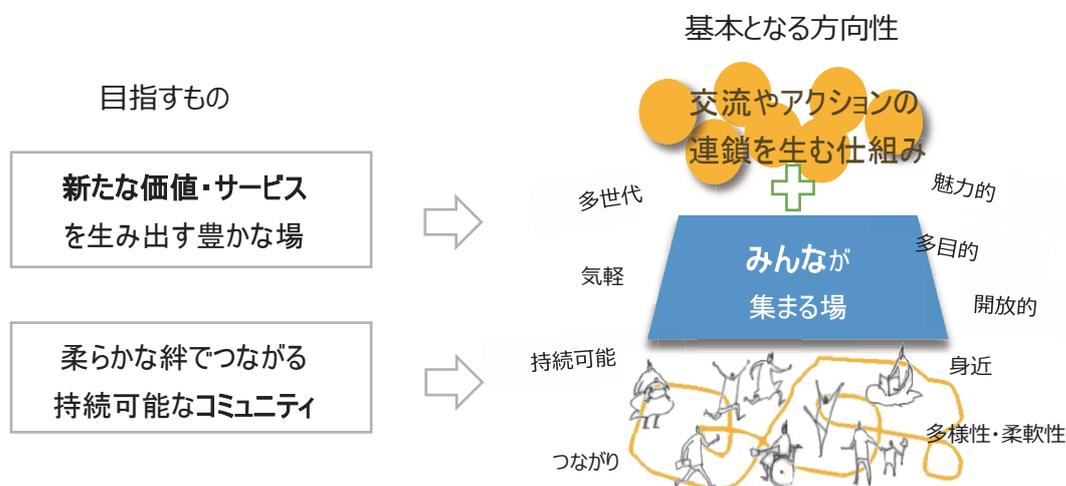
2. 基本となる方向性

新たな価値やサービスを生み出す豊かな場や地域の魅力や活力につながるコミュニティの生成のためには、単に空間や機能を提供するだけでなく、いかに**多くの人々が交流し、多様な活動を継続的に生み出していけるか**ということが重要になります。

そこで、再編にあたっての基本的な方向性を次のとおり定めます。

- **誰もが気軽に利用できる空間づくり**
- **自然と交流が生まれ、利用者のアクションの連鎖を引き起こす仕組みづくり**

再編を通じて、今ある資源を活かしながら、活動や交流が生まれる場づくりと仕組みづくりを行っていくことで、公共施設・公共空間のより良いかたちを実現していきます。



✦誰もが気軽に利用できる空間づくり

より良いかたちで目指すものを実現するためには、より多くの人に利用してもらうための空間づくりが必要です。市民アンケートでは、世代や公共施設の利用頻度の違いに関わらず、「気軽さ」を求める声が多くありました。

特定または一部の限られたひとだけでなく、誰にとっても「気軽に利用できる場」とするには、単に場所が近いということだけでなく、利用するにあたっての要件や手続き等が壁にならないことや、開かれた空間であること等、様々な要素があげられます。

✦自然と交流が生まれ、利用者のアクションの連鎖を引き起こす仕組みづくり

交流を生み出し、さらにそれが地域の魅力や活力につながるようにするためには、単に多くの人が集まる空間や機能を用意するだけでなく、地域の人材や利用者等を介して効果的に交流や活動の広がりを引き起こすための工夫や仕組みづくりが必要です。

建物のあり方を考える際にも、多様な活動やサービスが生まれるような空間のあり方や、時代やニーズの変化に対応できる柔軟性を備えた設いを検討していきます。

3. 基本イメージ

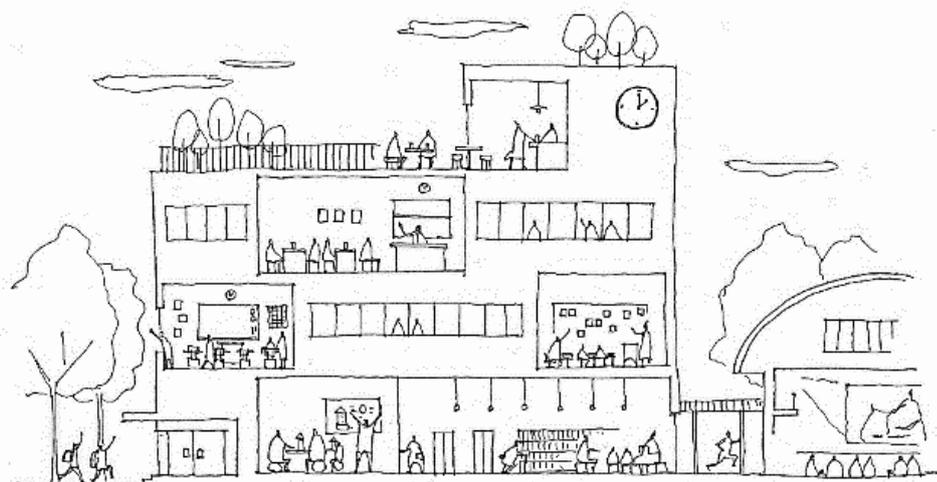
目指すものや基本となる方向性から、基本となる再編のかたちを次のとおりイメージしました。
地域や暮らしに寄り添った公共施設・公共空間を、地域に関わるみんなが共につくっていきます。

○ みんなが利用する複合施設

建物の総量を減らしながら、地域に必要な機能やサービスを維持するために、今後も維持する建物は、安全性や使いやすさに配慮しながらも、**多用途・多目的で使える複合施設**にします。

世代や目的等にとらわれず、誰もが気軽に立ち寄れる開かれた場にし、自然とみんなが集い時間を過ごす場所になります。ひとつのまちのようにいろいろな人が集うことで、新たな人と人のつながりや更なるサービスや活動の広がりが生まれ、**多様なサービスの提供や多様な活動を支えるみんなの拠点**になります。

みんなが利用することが好ましくないスペースが必要なサービス・機能への配慮は必要ですが、共有スペースを活かす工夫や、そこから生まれる効果を最大限に活かせる機能や運用のあり方を積極的に検討していくことで、より多くの人々が今まで関わりの無かったサービスや活動に触れる機会を増やします。



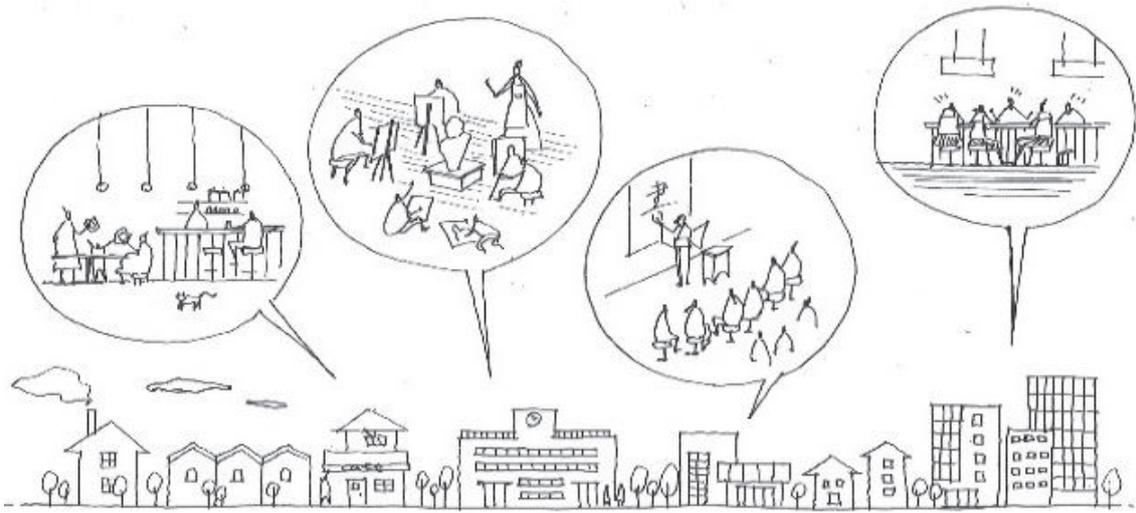
○ 行政だけではなく みんなでつくる

今ある施設や手法にこだわらなければ、もっといろいろな場所でいろいろなサービスに触れられるようになります。

公共施設の再編を行うことにより、行政が維持管理する建物の数は確かに減るかもしれませんが、地域には行政や公共施設に限らず、**公益的なサービスや活動を担う存在や活用できる魅力的な空間資源**がたくさんあります。

これらを活用し、知恵や工夫、志を持った人たちが活躍する場を増やすことで、日々の暮らしに寄り添った身近な場所がみんなの活動の場や誰かのためのサービス提供の場になり、地域に新しい魅力が生まれます。

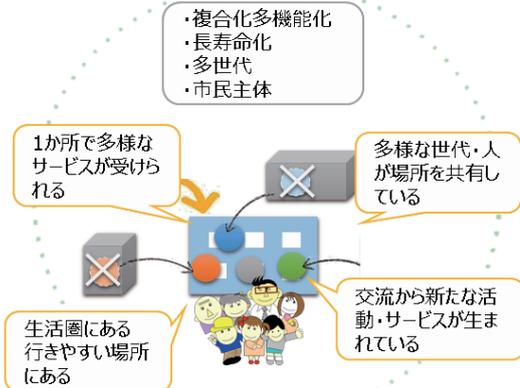
また、これらの人々による運営やサービスに見合った費用の設定は、サービスの継続性や地域の多様なニーズに応じた柔軟なあり方につながります。行政の視点は、公平性・公共性の観点から、より多くの人を対象とし、基礎的かつ必需的なサービス提供にありますが、行政だけでなくみんなで作ってあげていくことが、将来を見据えたより良いかたちの実現につながるのではないのでしょうか。



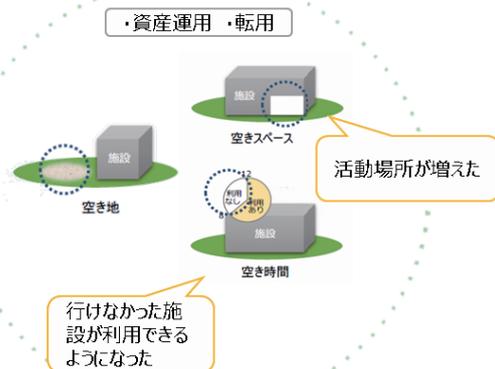
コラム⑤ 再編を実現したらどんな未来がまっているかな？

「基本計画」で示した取組を効果的に使い、再編後の基本的イメージを実現してみました。
 みんなで考え実行していけばもっと「より良いかたち」が広がります✧

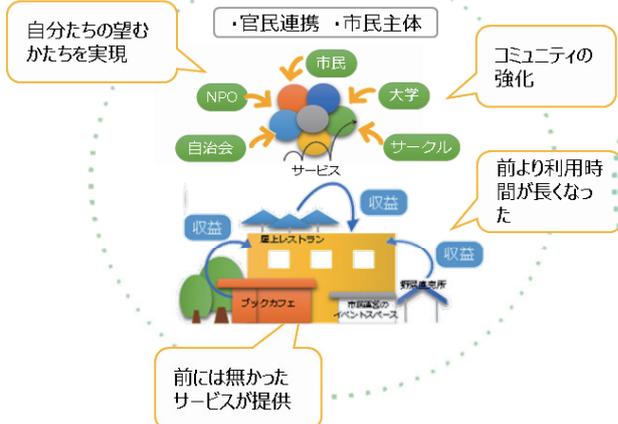
学校等を複合化し多様な活動・サービスの拠点に



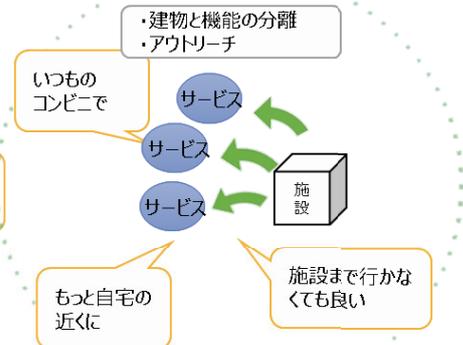
遊休地・時間で新たなサービスや賑わいが生まれている



市民や民間による運営で満足度が向上



施設にこだわらずサービスが提供されている



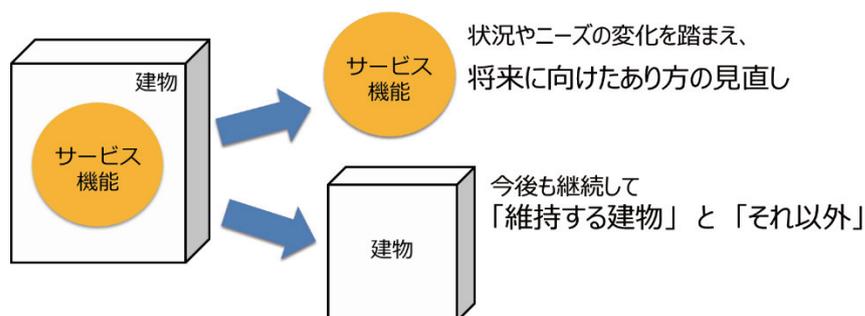
第4章 再編における基本的な考え方

第3章で示した「公共施設・公共空間のより良いかたち」を実現するための再編を行うにあたって、基本的な考え方を示します。

公共施設は「建物」とそこで提供されている「サービス・機能」で構成されていますが、「基本計画」では、建物を重視する考え方から機能やサービスを重視する考え方に転換する考えを示しました。「再編計画」においても、建物総量を削減しつつ、今後も必要なサービス・機能の維持向上を図るため、原則として公共施設の「建物」とそこで提供される「サービス・機能」は、一旦切り離して今後のあり方について考えていきます。

そのうえで、「サービス・機能」については、社会状況やニーズの変化を踏まえ、施設機能毎に、将来に向けたあり方の見直しを行っていきます。一方、建物については、立地や建物の状況等を考慮し、「維持する建物」と「それ以外」に分けて整理していきます。

図表 4.1 「サービス・機能」と「施設（建物）」の考え方



1. 「サービス・機能」についての考え方

より良いかたちにつながる再編を行うためには、サービス・機能についても、社会状況等の変化なども十分に考慮し、時代に見合った、行政が提供すべきサービスの量・質の適正化を図ることが重要です。

そこで、「サービス・機能」について、4つの視点、①法律等に基づき行政が行うべきサービスであるかといった「行政関与の必要性」、②利用実態等からみた「設置目的との整合性」、③稼働率や利用者数・利用件数等における「利用状況の妥当性」、④機能重視の視点から民間サービスの利用も含めた「代替性の有無」を用いて考えます。これら4つの視点から、現在の状況や課題を整理し、「サービス・機能」を見直していきます。

「サービス・機能」の見直しの4つの視点

- ・ 行政関与の必要性・・・法律等による義務か、生命や生活に直結するサービスか、など
- ・ 設置目的との整合性・・・設置目的の意義が低下していないか、サービスや利用実態が見合っているか、など
- ・ 利用状況の妥当性・・・稼働率や利用者数、利用頻度、受益者負担は妥当か、など
- ・ 機能や運営の代替性・・・類似する機能が民間等で提供されていないか、民間運営の可能性はないか、など

行政関与の必要性が高く、民間等での代替性の無いサービス・機能については、行政が今後も担うべきサービス・機能として、量や質の適正化を図ったうえで再編後も適切に維持していきます。一方で、行政関与の必要性が総じて低いものについては、サービス自体の廃止や実施主体の見直しが必要です。

2. 「建物」についての考え方

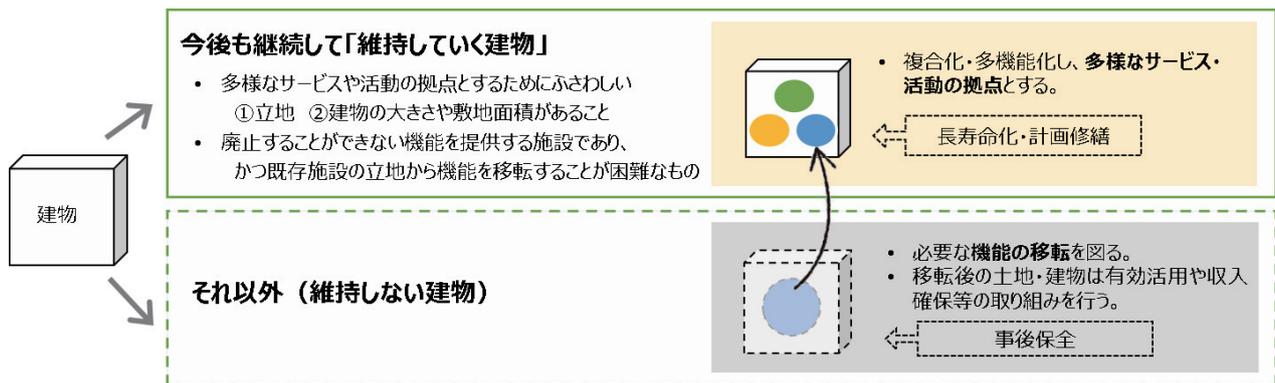
(1) 維持する建物について

建物については、維持・更新費の予測から考えると、建物の総量を減らさないと適切な維持管理はできません。そこで、今後も継続して「維持する建物」と「それ以外」に区分し、それぞれ整理していきます。

建物数を減らしながらも地域に必要なサービス・機能を維持していくために、複合化・多機能化をするなど多様なサービスや活動の拠点とするためにふさわしい①立地、②建物の大きさや敷地面積がある建物を今後も継続して「維持する建物」としていきます。また、下水処理場やごみ処理場などの生活や命にかかわり廃止することができない機能を提供する施設であり、かつ既存施設の立地から機能を移転することが困難なもの「維持する建物」に含めています。また、「維持する建物」は、長寿命化または計画修繕（P.27～28 参照）を行っていきます。

一方、「維持する建物」ではない場合は、今後も維持する機能を他の建物に移転します。移転後の土地・建物は、他の行政サービスの向上等での有効活用や賃貸・売却も含めた収入確保の取り組みを行います。また、機能移転までの間は、基本的には事後保全（P.28 参照）で対応を行っていきます。

図表 4.2 「建物」についての考え方



コラム⑥ 維持していく建物の方向性の導き方

施設総量を減らさなければならない中で、生活や命にかかわり廃止できない機能を提供する施設（下水処理場やごみ処理場など）以外に、どのような建物を今後も維持していくべきでしょうか。

2つの要素から方向性を示しています。

基本計画

- 第5章 総合的かつ計画的な維持管理の必要性
- 暮らしを見据えた価値の創出
ニーズの変化に対応する柔軟性や地域の価値や魅力の維持向上に資する付加価値
 - 暮らしと身近な地域拠点の確保
地域コミュニティの活力を発揮・創出する場として公共施設が担っている地域拠点の維持



基本となる方向性

- 新たな価値・サービスを生み出す豊かな場
- 柔らかな絆でつながる持続可能なコミュニティ

再編計画 3章 より良いかたち

これらの要素を踏まえて、維持していく建物を選択し、そこに必要な機能を複合化・多機能化しながら多様なサービス・活動の拠点としていきます。

(2) 建物維持の基本的な考え方

町田市が保有する公共施設においては、建物規模や建物毎の方向性に沿って、「長寿命化」「計画修繕」「事後保全」のいずれかの考え方で施設を維持します。

大規模な建物で、今後も維持していくとした建物のうち、長寿命化に適する建物は「長寿命化」、適さない建物は「計画修繕」を行います。また、建替えを想定しない建物及び小規模の建物は「事後保全」を行います。

図表 4.3 施設維持の基本的な考え方

建物の要件		維持の考え
大規模な建物	維持していく建物	長寿命化適合
		長寿命化不適合
建替えを想定しない建物		事後保全
小規模な建物		

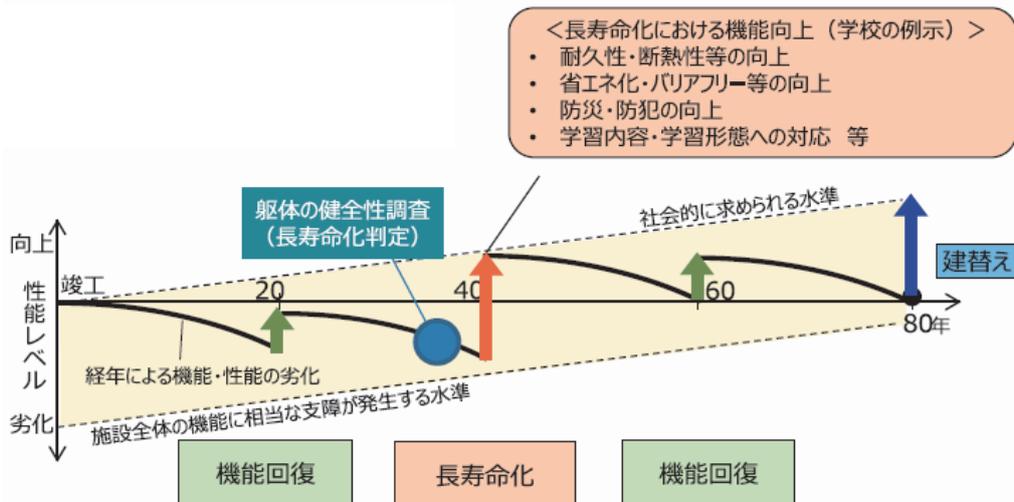
① 長寿命化

長寿命化の場合には、柱や壁、床、梁などの建物の構造を支える構造躯体の耐久性を維持するとともに、屋上や外壁等の各部位・設備機器の計画的な更新を実施することで、建物の望ましい目標耐用年数まで建築物を使用していきます。

建物の望ましい目標耐用年数は構造種別により異なり、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、及び重量鉄骨造については、適切な維持管理がなされ躯体強度が確保される場合は、70～80年程度とされています。

今後も維持していく建物については、躯体の健全性調査を実施し、建物が長寿命化に適する場合には、長期の利用に適するように機能向上を含めた長寿命化改修を実施します。

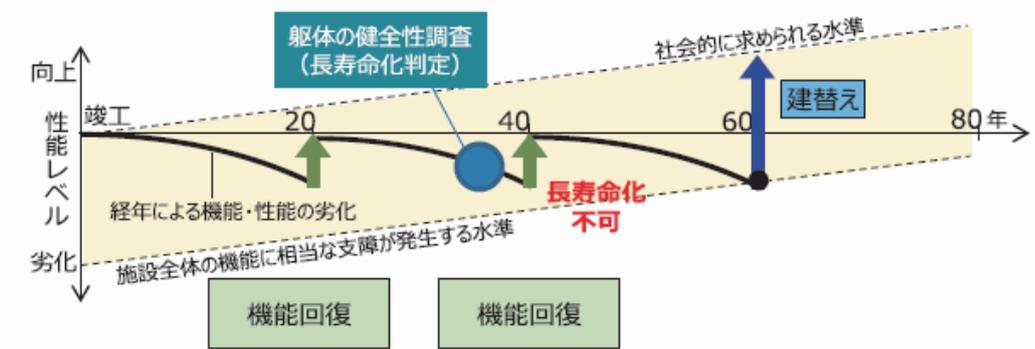
図表 4.4 長寿命化の場合の改修内容・サイクルのイメージ



② 計画修繕

今後も維持していく建物のうち、躯体の健全性調査の結果、建物が長寿命化に適さない場合は、屋上や外壁等の各部位および主要な設備機器の計画的な修繕を行うことで、標準的な耐用年数まで建物を使用します。

図表 4.5 計画修繕の場合の改修内容・サイクルのイメージ



③ 事後保全

小規模な建物や、建替えを想定しない建物については、故障や不具合が生じた場合に修繕を行うことにより対応します。

経年による機能・性能の劣化により、建物を安全に使用できないと判断される前に施設を計画的に廃止・利用停止します。小規模な建物については見直しを図り、今後の方向性を決定します。

図表 4.6 事後保全のイメージ

