

「基本方針」に関する詳細説明(案)

「町田市公共施設等総合管理計画(基本計画)」へ「基本方針」を掲載するにあたり、その趣旨や解釈等をより分かりやすくお示しするための詳細説明を付加します。「基本方針」の詳細説明(案)は以下のとおりです。

I 公共施設に関する「基本方針」

1 安全・安心と公平性の確保

(1)安全・安心の確保を最優先とした管理を推進。

【詳細説明(案)】

- ・法律等により義務付けられている法定点検及び、施設の管理者等が自ら行なう自主点検を日常的又は定期的に行います。
- ・自主点検においては、点検すべきポイントをまとめた「施設管理者が行う保守点検ガイドブック」を作成し、各施設管理者に配布及び、適宜説明会等を開催します。全ての施設管理者は自主点検による点検結果を報告し、これに基づき、技術職員による簡易劣化診断もしくは施設へのヒアリングを実施します。施設ごとの点検や診断情報は、わかりやすく整理及び管理し、施設の維持管理等に活かしていきます。
- ・災害の発生等により高度の危険性が認められた公共施設については、早急に施設利用を中止します。また、老朽化等により既に利用が中止され、かつ今後も利用見込みのない公共施設については、適切に除却します。
- ・「町田市耐震改修促進計画」に基づき、非構造部材の既存特定天井¹の構造・状況を順次調査及び安全性の検証を行い、必要に応じて天井改修工事を行います。
- ・公共施設の更新、新設等の際には、フェーズフリー²の視点に基づく防災機能の向上や、地域の防災拠点となる学校施設等への防災機能の集約化など、防災機能の強化を図る対策を一体的に行います。

(2)更新、新設時等にユニバーサルデザイン化を推進。

【詳細説明(案)】

- ・公共施設の新設又は既存建築物の改修の際には、「町田市福祉のまちづくり総合推進条例」に基づき、高齢者、障がい者、子育て世代をはじめとする多様な利用者に配慮し、全ての方が利用しやすいユニバーサルデザインの導入を推進します。

2 規模・配置の適正化

(1)身近な公共施設について、多様なニーズにあわせて柔軟に利用できるよう、多機能化・複合化等を積極的に推進し地域の拠点に。

【詳細説明(案)】

- ・行政目的や対象者ごとに施設を分類し設置するという従来の考え方を見直して、利用の実態にあわせて機能を捉え直し、1つの施設が複数の機能を担うよう再編する「複合化」や、同じスペース・設備等を供用し複数の機能を提供するように再編する「多機能化」を推進することで、サービス提供スペースの効率化を図ります。
- ・特に、延床面積で市の保有する公共施設の約半数を占める小・中学校は、市民生活に身近な地域に分散配置され、施設規模も大きいことから、教育活動の場としての機能だけでなく、発災時の避難施設等の防災機能や、日ごろから地域住民の活動場所・居場所としての機能を持つ地域コミュニティの拠点として、多機能化・複合化を積極的に推進します。

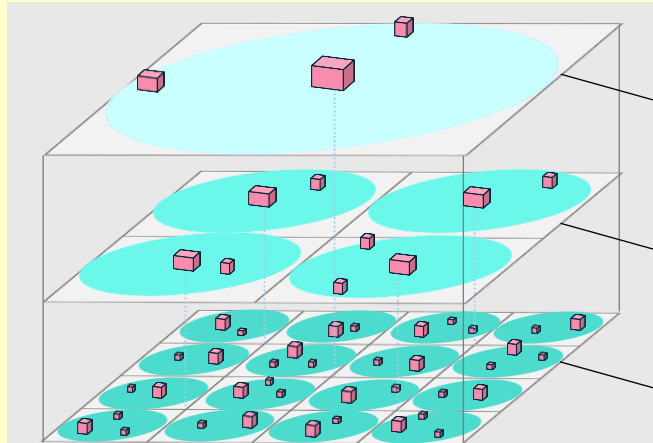
¹ 脱落すると重大な危害が生じるおそれのある天井。

² 平時と災害時の境界(フェーズ)を取り払い、日常的に使っているものを災害時にも役立てるという「備えない防災」の考え方。

(2) まちづくりと連動した適正配置を推進。

【詳細説明(案)】

- ・適正配置の実現に向けて、都市機能の配置に関する考え方に沿って、まちづくりと連動した配置を推進します。
- ・ホール、美術館など、広範囲の市民や市外からの利用者等も対象とした機能は、大規模敷地の必要性や歴史的背景、自然環境などを考慮して適地に配置すべき機能（例：陸上競技場、自由民権資料館、大地沢自然交流サイト）を除き、原則として「広域都市拠点³」など多くの方が利用しやすい拠点に配置します。
- ・図書館、市民センターなど、地域の拠点的な施設は、各地域でサービスを享受できるよう、「にぎわいとみどりの都市拠点⁴」や「生活拠点⁵」等にバランスよく配置します。
- ・小・中学校等の教育機能や、避難施設等の防災機能、地域活動の拠点機能といった生活に身近な機能は、原則として小・中学校を核として地域に分散配置します。



広域利用施設【拠点配置型/適地配置型】

- 例)【拠点配置型】市役所、中央図書館、市民ホール 等
 【適地配置型】陸上競技場、自由民権資料館、大地沢自然交流サイト 等

地域利用施設【拠点配置型】

- 例)図書館（地域館）、市民センター、コミュニティセンター、地域保健センター 等

地域利用施設【分散配置型】

- 例)学校、学童保育クラブ、消防器具置場 等

(3) DXによるサービスデザイン変革等を踏まえ、施設規模や配置を見直す

とともに、時代にあわせた新たな価値・サービスの提供を推進。

【詳細説明(案)】

- ・AI やロボットなどの先進技術を駆使したサービスデザインの変革、民間事業者をはじめとしたサービス提供主体の転換の可能性等を踏まえ、公共施設で提供すべきサービスや、そのあり方、量、配置等を見直すとともに、時代にあわせた新たな価値・サービスの提供を推進します。
- ・見直しにあたっては、市民ニーズを的確に捉えるため、IoT などにより集約した様々な情報の活用を図ります。

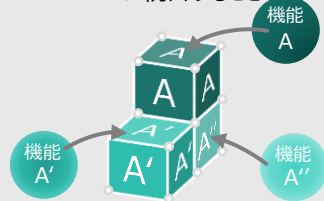
(4) 原則として廃止を伴わない新設を実施せず、施設総量を圧縮。

【詳細説明(案)】

- ・公共施設の適正規模の実現に向けて、今後は原則として新設（施設の廃止を伴わない追加的な施設整備）は行わないこととし、建替えを行う際は、必要なサービス量やニーズの分布に合わせて、施設規模の縮減を図るとともに、同じまたは類似する機能を持つ施設を1つに統合する「集約化」を推進します。

集約化

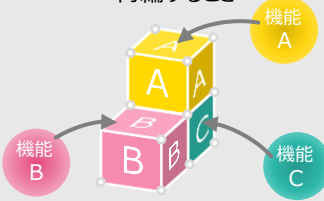
同じまたは類似する機能を持つ施設を1つに統合すること



例)学校の統合、近接する図書館の統合

複合化

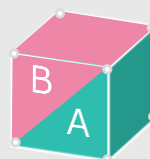
1つの建物が複数の機能を担うよう再編すること



例)子ども発達センター・母子保健等の複合化

多機能化

同じスペースや設備等を供用し、複数の機能を提供するように再編すること



例)学校体育館の地域活用・避難施設利用

³ 「町田市都市づくりのマスタープラン」に示す拠点。町田駅周辺を指す。

⁴ 「町田市都市づくりのマスタープラン」に示す拠点。鶴川駅周辺、南町田グランベリーパーク駅周辺、多摩境駅周辺、忠生周辺モノレール駅(想定)を指す。

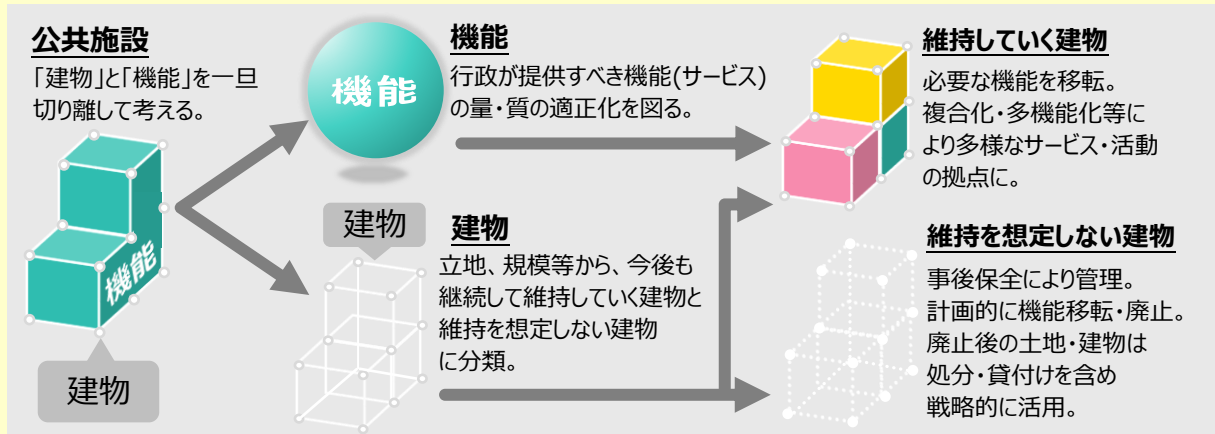
⁵ 「町田市都市づくりのマスタープラン」に示す拠点。相原駅周辺、玉川学園前駅周辺、成瀬駅周辺、木曽山崎周辺を指す。

3 保全・更新の合理化

(1)施設の特性等に応じて、今後も継続して**維持していく建物**と継続した**維持を想定しない建物**に**分類**。

【詳細説明(案)】

- ・多様なサービスや活動の拠点として相応しい立地や施設規模・敷地面積の建物、或いは廃止することができない機能を提供しており既存の立地からの移転が困難な建物は、今後も継続して維持していく建物とします。
- ・小規模な建物や、継続した維持を想定しない建物は、故障や不具合が生じた場合に修繕等を行うことにより対応し、老朽化に伴う更新時期の到来を見据え計画的に廃止・利用停止するとともに、必要な機能の移転を図ります。



(2)維持していく建物は、改修等の**優先順位**を定め、**財政見通しと連動した計画的な更新**を推進。

【詳細説明(案)】

- ・今後も継続して維持していく建物は、市民の安全・安心の確保を最優先に組織横断的な視点から改修・修繕等の優先順位を定め、財政と連動した計画的な更新を着実に実施します。
- ・建物の改修・建替え等の更新にあたっては、既存施設での必要なサービス提供を維持しながら、同一敷地内で段階的に更新工事を実施したり、低・未利用状態の市有地を活用し移転建替えをしたりなど、仮施設を要しない方法での効率的な更新を検討・実施します。また、仮施設が必要となる場合においても、公共施設再編等によって空いたスペースを仮施設として活用したり、1つの仮施設を複数建物の更新に活用したりなど、より効率的な更新を検討・実施します。
- ・テクノロジーの進展や市民ニーズの変化等にあわせて、施設のあり方や、提供サービス、その量等を見直し、必要に応じフレキシブルに建物の用途転換等ができるよう、新築時にスケルトン・インフィル方式⁶を採用するなど、可変的なデザインの導入を推進します。

⁶ 建物の構造躯体(スケルトン)と内装・設備等(インフィル)を分離させる工法。

(3)長寿命化など既存資源の効果的な活用を推進。

【詳細説明(案)】

- ・今後も継続して維持していく建物は、基本目標耐用年数を原則 60 年（建物の主構造に応じて設定）とし、基本目標耐用年数経過前の単独建替えは、原則行わないこととします。また、築 40 年前後以降に実施する更新（改修、建替え等）に向けて、残耐用年数約 10 年までを目安に、原則として躯体の健全性調査を実施し、その結果を踏まえ最終目標耐用年数を 80 年とするなど、長寿命化を図ります。
- ・特に、躯体の健全性調査の結果、建物をより長く安全に使用する長寿命化に適し、かつ長寿命化によりライフサイクルコスト⁷の縮減が見込める場合は、長期の利用に適するよう機能向上を含めた長寿命化改修を実施します。

今後も維持していく建物の保全・更新

長寿命化

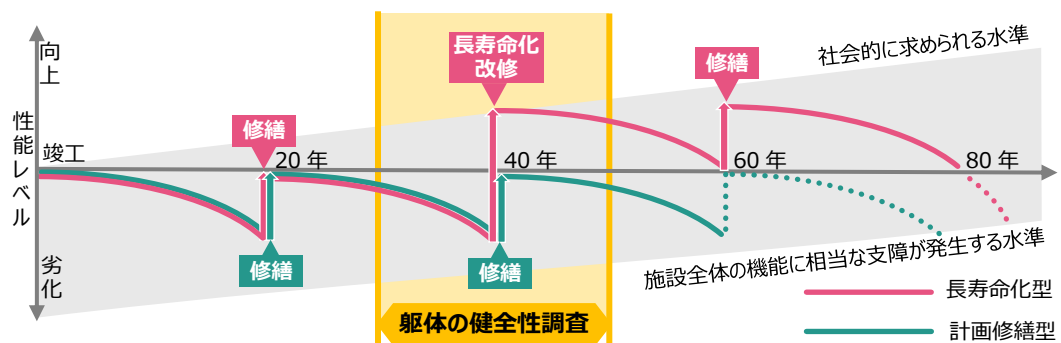
- ・建物の望ましい目標耐用年数まで建築物を使用していくことを想定し、柱や壁、床、梁などの建物の構造を支える構造躯体の耐久性を維持するとともに、屋上や外壁等の各部位・設備機器の計画的な更新を実施すること。

※ 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、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、70～80 年程度とされている。

計画修繕

- ・標準的な耐用年数まで建物を使用していくことを想定し、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。

▼ 今後も維持していく建物のライフサイクル（イメージ）

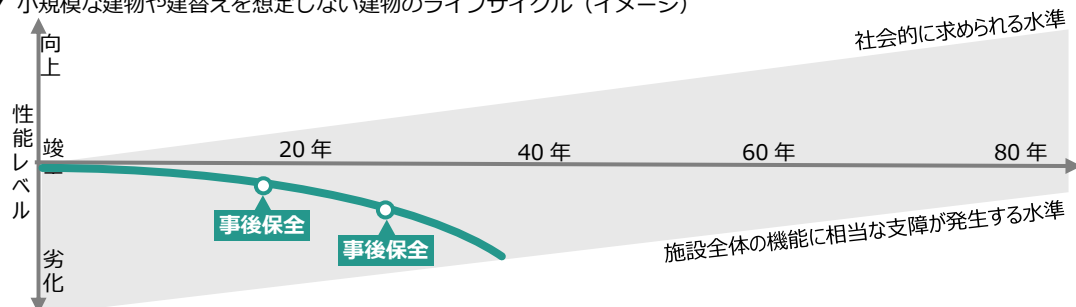


小規模な建物や建替えを想定しない建物の保全・更新

事後保全

- ・故障や不具合が生じた場合に修繕等を行うこと。

▼ 小規模な建物や建替えを想定しない建物のライフサイクル（イメージ）



⁷ 建設から解体・処分までの全期間において発生する総費用。

4 維持管理・運営の最適化

(1)行政主導の画一的なサービスのあり方を見直し、地域に関わる**多様な主体との連携や支援**を推進。

【詳細説明(案)】

- ・複雑化・多様化する市民のライフスタイルや価値観にあわせ、市民一人ひとりのニーズにきめ細かく対応するため、行政主導の画一的なサービスのあり方を見直し、市民や地域団体、NPO、学校など、地域に関わる多様な主体との連携や支援により、柔軟で付加価値の高いサービスの提供と愛着ある地域拠点の醸成を図ります。

(2)**事業者や国・都・周辺自治体等との連携**を推進。

【詳細説明(案)】

- ・DX の推進等によるサービスデザインの変革や、公共的サービスの提供主体の多様化を踏まえ、現在、公共施設で提供している機能が、公共施設でしか担えない機能なのか、民間施設等でも代替でき、かつ効率的・効果的なサービス提供ができる機能ではないか、そのあり方を見直します。また、見直し結果に基づき、機能特性や費用対効果等に留意しつつ、サービスの提供主体の民間事業者等への転換や、民間施設等の空間資源の活用を推進します。
- ・PPP・PFI の導入等により、民間の資金や活力を効果的に取り入れることで、財政負担の縮減を図るとともに、市内事業者の受注機会の確保や育成にも目を配りながら、民間ノウハウを活かした市民満足度の高いサービスを提供します。
- ・国や都、周辺自治体との施設の共同整備や、共同利用等により、サービス提供の効率化や質の向上を図ります。

(3)**経営的視点**に立ち、あらゆる技術・手法による**維持管理費の削減**を推進。

【詳細説明(案)】

- ・固定資産台帳などの地方公会計の財務情報等の活用により、維持管理の効率化に向けた見直しを行い、ESCO 事業⁸といった維持管理費用の削減につながる技術・手法の活用を推進します。
- ・点検・診断等の一元化された施設情報を活用し、定期的なメンテナンスやこまめな補修等を効率的に実施します。

(4)施設管理に関わる**温室効果ガス削減**を推進。

【詳細説明(案)】

- ・2050 年の「ゼロカーボンシティまちだ」の実現に向けて、「町田市環境マスタープラン」に基づき、公共施設の省エネルギー化や、再生可能エネルギーの導入等を進めます。

5 既存資源の有効活用と財源確保

(1)再編により生み出した空間・建物等について、**処分・貸付を含めた積極的かつ戦略的な活用**を推進。

【詳細説明(案)】

- ・未利用、低利用の公共施設について、市民サービスの向上と安定的な財源確保の観点から、処分・貸付を含めた積極的かつ戦略的な活用を図ります。
- ・持続的・効果的なファシリティマネジメントを実現するため、市有財産に関する情報を集約・共有化し、適正な管理を行います。

(2)ネーミングライツ、有料広告等、あらゆる手法による**財源確保**を推進。

【詳細説明(案)】

- ・未利用、低利用の市有財産の処分・貸付のほか、ふるさと納税やクラウドファンディング、ネーミングライツ⁹、有料広告など、あらゆる手法による財源確保に努めます。
- ・公共施設等適正管理推進事業債¹⁰といった市債や、公共施設整備基金、国費・都費等の積極的な活用により、財政負担の軽減や平準化を図ります。

⁸ 設備改修にかかる費用を、光熱水費の削減分で賄うことができたとして、省エネルギー化に向けた包括的サービス。

⁹ 公共施設等に法人名や商品名などを「通称」として付与する代わりに、民間事業者等からその対価等を得ることができるもの。

¹⁰ 地方公共団体が公共施設の総合的かつ計画的な管理を推進するために発行する地方債。施設の集約化・複合化や除却等の事業費が対象。

Ⅱ 都市インフラ施設に関する「基本方針」

1 安全・安心の確保を最優先とした管理

(1) 安全・安心の確保を最優先とした管理を推進。

【詳細説明(案)】

- ・都市インフラ施設の機能停止や破損・破壊は、市民生活に重大な影響を及ぼすだけでなく、人命の危機に関わる事態を引き起こしかねないことから、市民がいつでも安心して活動し、生活できるよう、安全・安心の確保を最優先に都市インフラ施設の管理を進めていきます。
- ・点検・診断や災害発生等により、施設の異常が発見された場合は、応急的な対処や一時的な利用停止を図るなど、安全性の確保に努めます。
- ・都市インフラ施設は、避難路、避難広場、火災等の延焼遮断帯といった防災機能も有していることから、更新、新規整備の際には、防災機能の向上を図る対策の一体的な実施を推進します。また、施設の耐震化・耐水化や無電柱化等を推進します。
- ・日常的なパトロールや定期点検等を継続的に実施することにより、各施設の劣化状態を把握します。また、市民等からの異常等に関する通報も貴重な情報として、各施設の維持管理に役立てていきます。

(2) 更新、新設時等にユニバーサルデザイン化を推進。

【詳細説明(案)】

- ・「まちだユニバーサル社会推進計画」（町田市福祉のまちづくり推進計画）に基づき、道路等のバリアフリー化や、高齢者、障がい者、子育て世代をはじめとする多様な利用者に配慮したユニバーサルデザイン化を推進します。

2 保全・更新の徹底した効率化と財政負担の平準化

(1) 長寿命化や民間活力の導入、他自治体等との連携などにより財政負担の軽減や平準化を推進。

【詳細説明(案)】

- ・都市インフラ施設は、高度経済成長期に集中的に整備され、更新時期を一斉に迎えることから、中長期的な見通しに基づく長寿命化や、PPP・PFI 等による民間資金・活力の効果的な導入、他自治体等との広域連携などにより、財政負担の平準化、ライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・都市インフラ施設の特性等に応じて、予防保全や事後保全等の適切な管理区分を設定するとともに、施設の重要度等によるリスク評価を踏まえて優先度を明確化し、計画的・効率的に保全・更新していきます。
- ・新技術の活用により、点検・診断や管理の効率化を図ります。
- ・点検・診断等の一元化された施設情報を活用し、定期的なメンテナンスやこまめな補修などを効率的に実施します。
- ・未利用、低利用の市有財産の処分・貸付や、市債、国費・都費等の積極的な活用などにより、財源確保や財政負担の軽減・平準化を図ります。

(2) 省エネルギー化や、景観との調和、まちづくりと連動した機能配置を推進。

【詳細説明(案)】

- ・都市インフラ施設の保全・更新や新規整備等にあたっては、環境へ配慮した緑化や省エネルギー化、景観に配慮した緑との調和や無電柱化、まちづくりと連動した機能配置、柔軟な利活用など、都市機能の向上等に向けた取り組みの一体的な実施を推進します。