

現行計画における「基本方針」等

1 町田市公共施設等総合管理計画(基本計画)

(1)基本方針

①施設総量の圧縮

施設のあり方の見直しや効果的な施設の再配置を行うことで、健全に維持管理できる施設総量(総延床面積)に圧縮します。

今後は原則、廃止を伴わない施設の新設は行わず、施設の建替えを行う際は、施設の複合化・多機能化を進めていきます。

● 施設の集約

地域の市民を対象とした生活に身近なサービス機能は地域に配置する一方、広範囲の市民や市外からの利用者等も対象としたサービスは広域的な利用がしやすい立地等を配慮し「広域都市拠点」や「にぎわいとみどりの都市拠点」¹に配置するなど、施設を集約することにより、施設量の削減や増加の抑制を図ります。

施設を集約するにあたっては、誰もが利用できる公共交通機関などの交通利便性にも配慮します。

● 施設の複合化・多機能化

これまで、1施設1サービスで行っていたサービスを1施設で複数のサービスを行えるよう再編する「施設の複合化」や、施設のサービスをより多機能に再編する「施設の多機能化」により、サービス提供スペースの効率化を図ります。複合化や多機能化により生み出されたスペースは廃止することや、他のサービスを導入することで、施設総量の削減や増加の抑制を図ります。

また、施設の建替えの際には、用途の変更に柔軟に対応できるような仕様を検討します。

②ライフサイクルコストの縮減

一元化された施設に関する情報や新公会計制度による財務情報の活用により、維持管理運営の見直しや必要なメンテナンスや改修を着実に実行し、ライフサイクルコスト(LCC)と呼ばれる、施設の建設から施設の管理及び運営、そして建替えまでのトータル費用を縮減します。

● 維持管理費用の削減

施設にかかる費用を長期的にみると、施設の建設費用以上に多額の維持管理費用を要します。そこで、運営委託方法の見直しや、ESCO 事業²LED・太陽光など施設の維持管理費用の削減につながる技術や手法を適宜検討及び導入し、トータル費用の縮減を図ります。

● 施設の長寿命化

施設の建替えには多くの費用がかかることから、建替えサイクルを延ばす必要があります。財政と連動した計画的な予防保全型の維持補修を行うとともに、定期的なメンテナンスやこまめな補修を実行し、施設の長寿命化の徹底を図ります。ただし、現状において老朽化が進みすぎて修繕等を実施しても今後求められる機能を満足することが難しい施設や、廃止する可能性のある施設については、長寿命化は行わず、安全が保たれる必要最低限の修繕に留めます。

¹ 「広域都市拠点」や「にぎわいとみどりの都市拠点」は、町田市都市づくりのマスタープランに位置付けられており、「広域都市拠点」とは町田駅周辺、「にぎわいとみどりの都市拠点」とは鶴川駅周辺、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。

² ESCO 事業とは、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こと、省エネルギー化に向けた包括的サービス。(参考 一般社団法人 ESCO・エネルギーマネジメント推進協議会ホームページより)

③官民連携によるサービス向上

市民や民間事業者、他自治体等の多様な主体との連携により、ニーズの変化等に対応した柔軟で付加価値の高いサービス提供を行います。これまで以上の効率化や民間のノウハウや資金の活用等により、行政だけでは提供できない、利用者目線に立ったより市民満足度の高いサービスの提供を目指します。

● 市民・地域連携

新しい価値やサービスを創造できる地域性を確立していくためには、地域の多様な主体による協力・連携が不可欠です。公共施設の運営においても、市民・地域との積極的な連携を図り、地域のニーズによりそったサービスの向上と愛着ある地域拠点の醸成を目指します。

● PPP/PFI の導入

厳しい財政状況下においては、行政だけの運営には限界があります。PPP や PFI といった仕組みや企業版ふるさと納税の仕組みを導入し、民間の資金や活力を効果的に取り入れることで、行政が負担する維持管理費用を削減することを目指します。さらには、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公共サービス提供を目指します。

● 他自治体との連携

サービス提供の効率化や向上が図れるサービスにおいては、他自治体との密接な連携により、サービス提供の広域化を検討していきます。

④既存資源の有効活用

人々が交流するための場所やコミュニティの活力を発揮・創出する場所として、施設の余暇スペースや未利用地等の遊休資産を有効活用するとともに、交流や公益的サービスを担う地域資源を活用した民間の場・空間づくりを支援していきます。

● 市有財産の戦略的活用

空きスペースや空き時間を利用して新たなサービスを提供したり、集約等により空いた施設の建物を貸付・売却するなど、十分に活用しきれていない市の公共施設等については積極的かつ戦略的に活用し、新たなサービスの創出や維持管理に充てる資金調達の実現を目指します。

● 人の交流や公益的サービスを創出する場づくりへの支援

公共施設総量を抑えつつ、交流や活動の場の充足を図るため、地域コミュニティとの関係をしっかりと構築し、市民や民間事業者などによる民有施設や民有地を活用した人の交流や公益的サービスが創出される空間づくりを支援していきます。

(2)基本的な管理に関する実施方針

①点検・診断等の実施方針

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。

②耐震化の実施方針

耐震化については、「町田市耐震改修促進計画(2021年3月)」に基づき実施し、2025年度までに100%の耐震化の達成を図ります。今後は、非構造部材の既存特定天井の構造・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。

③安全確保の実施方針

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等については、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とも利用見込みのない公共施設等については、適切に除却します。

④ユニバーサルデザイン化の実施方針

全ての方が利用しやすいユニバーサルデザインのまちづくりに取り組むため、公共施設の新設又は既存建築物の改修の際に、高齢者、障がい者及び子育て世代をはじめとする多様な利用者に配慮します。このために「町田市福祉のまちづくり総合推進条例」に基づく率先的な整備に努めます。

⑤脱炭素化の実施方針

公共施設における温室効果ガス排出量削減に取り組むため、市庁舎の照明のLED化、下水処理施設の設備更新、小学校・中学校の統合に伴う校舎棟のZEB Ready³化等を進めます。このほか、公共施設での太陽光発電等による再生可能エネルギーの利用拡大とその地産地消を進めます。

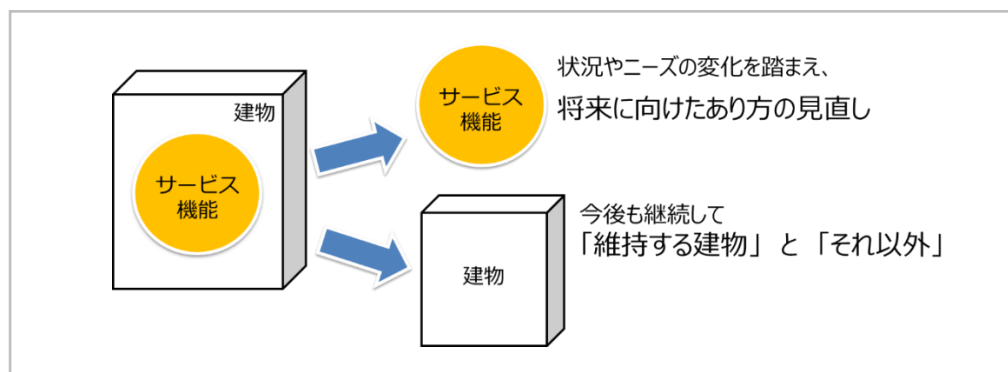
³ ZEB Ready: ZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物で、省エネ基準からエネルギー使用量を50%以上削減した建築物を示します。(環境省公式Webサイトの用語解説)

2 みんなで描こう より良いかたち 町田市公共施設再編計画

(1)再編における基本的な考え方

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。



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。

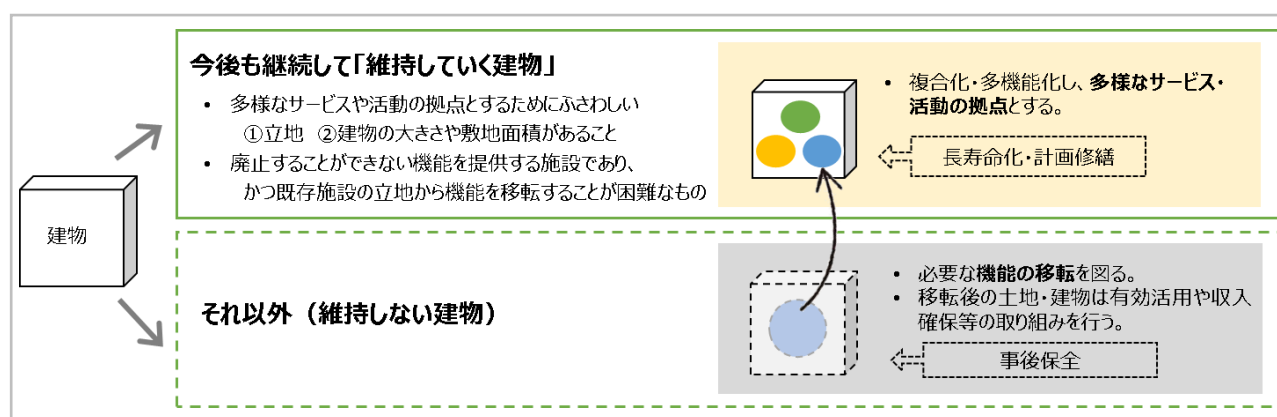
②「建物」についての考え方

【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も「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で対応を行っていきます。



【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。

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
		長寿命化不適合	計画修繕
	建替えを想定しない建物		事後保全
小規模な建物			

・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。

・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。

・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。