



第4章

公共施設マネジメントの 実現に向けて

1 公共施設マネジメントの実施について	82
2 公共施設マネジメントの実施方針について	83
(1) 施設の整備・維持管理	83
(2) 情報の一元管理	88
(3) 全庁的マネジメント	90

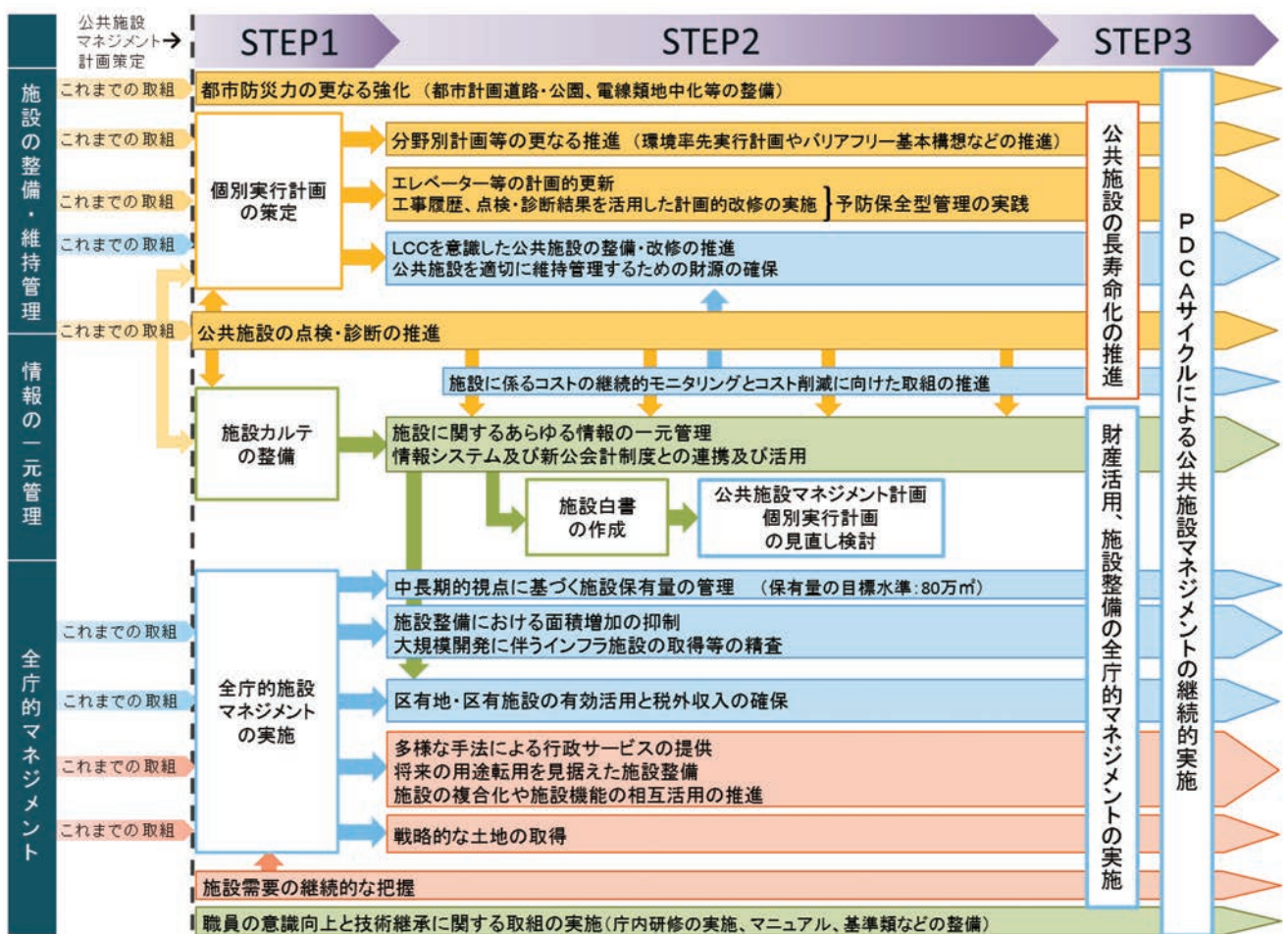
1 公共施設マネジメントの実施について

第3章では、区が今後、戦略的ファシリティマネジメントを推進するため、公共施設の整備・活用・維持管理に関する基本方針を定め、それぞれ取組の具体策を示しました。

公共施設に関する取組はそれぞれが密接に関連しているため、1つの取り組みが複数の効果を生み出すことや、得られた成果を他の取り組みに活かすことでより大きな成果を得ることができると、取組を継続していくことで好循環（スパイラルアップ）が期待できます。

第3章で示した取組を段階的かつ継続して実施するため、主要な取組の相関関係と実施スケジュールを踏まえて今後の実施方針を示し、本計画策定後の速やかな取組の実施を目指します。

図表 公共施設マネジメント実施の考え方



図表 個別実行計画策定等の実施スケジュール

	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
公共施設マネジメント計画	策定	計画期間（10年間）										次期計画
個別実行計画	策定	計画期間（8年間）										次期計画
施設白書			施設カルテの内容を反映	作成					施設カルテの内容を反映	作成		
施設カルテ		作成	更新・蓄積（毎年度）									

2 公共施設マネジメントの実施方針について

(1) 施設の整備・維持管理

①点検・診断の実施方針

公共施設の安全・安心を確保し、安定した行政サービスを提供するため、現在実施している区有施設安全総点検、建築基準法に基づく定期点検調査、道路法に基づく定期点検などの点検・診断を、今後も継続的に実施します。

図表 今後も実施する点検・診断

点検・診断の名称	対象	実施時期・回数
建築物定期点検調査 (建築基準法12条に基づく点検)	100㎡超の区有施設	建設設備(昇降機含む):1年に1回 建築物:3年または1年に1回
区有施設安全総点検 (港区有施設の安全管理に関する要綱) (港区立学校その他の教育機関の施設等の安全管理に関する要綱)	全ての区有施設	1年に1回
道路法に基づく定期点検	トンネル、道路(舗装・空洞)、 道路標識、道路照明施設、土 木構造物(擁壁)、橋りょう	5年に1回
街路樹の点検	樹高3m以上の樹木	3年に1回
公園等の点検	遊具等	1年に1回
	樹高3m以上の樹木	3年に1回

点検・診断により、損傷及び危険個所の早期発見・早期対応につなげるとともに、結果を蓄積することで、今後の公共施設の計画的な維持管理に活用します。

境界が未確定となっていることなどにより、管理区分が不明確な擁壁等の構造物については、境界確定等を進め、管理区分の明確化と適切な維持管理を行います。

また、現在の点検・診断の内容を踏まえ、必要に応じて劣化度の視点を加えることで、公共施設の老朽化の進行度合いを常に把握し、個別実行計画の策定・見直しを行う際の判断材料となるよう、必要に応じて点検・診断項目の見直しを行います。

なお、「港区有施設の安全管理に関する要綱」及び「港区立学校その他の教育機関の施設等の安全管理に関する要綱」では、総点検、日常点検、エレベーター確認点検のほか、緊急点検として、台風や地震などの自然災害が発生するおそれがあるとき及び発生した場合に点検を実施することとしており、今後も点検による損傷・危険個所の確認・把握に努め、適切な対応を行うことで区民の安全・安心を確保します。

③長寿命化の実施方針

公共施設の長寿命化は、人口動向や施設需要、老朽化の度合い（竣工後年数）、部位や設備の標準的な耐用年数、区における過去の実績、法適合性などを踏まえ、費用対効果を検討し、長寿命化の対象となる施設、部位、設備を選定します。

区有施設は、多くの部位・設備で構成され、耐用年数はそれぞれ異なりますが、このうち、最も耐用年数が長くなる「構造躯体」の耐用年数まで施設を使用し続けることを目指します。

したがって、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の構造躯体の耐用年数から、次のとおり長寿命化の目標年数を設定します。

◎区有施設の長寿命化の目標年数・・・竣工後 80 年以上

なお、構造躯体の種別のうち鉄骨造は、一般的には鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造よりも耐用年数は短いとされていますが、適切な維持管理を行い、鉄筋コンクリート造の耐用年数に近づけていきます。

また、構造躯体の劣化度合いは、区有施設建設時の施工条件や、竣工後の維持管理状況等によって異なるため、個別施設計画の策定の中で、必要に応じて構造躯体の健全度調査を行い、長寿命化の可否を判断していきます。

長寿命化を実施するうえでは、法改正等への対応や施設の機能・性能の向上、施設需要の変化への対応など、機能的、社会的な耐用年数の延伸についても合わせて検討していきます。

道路、公園等については、道路、公園等を構成する構造物を対象にそれぞれ長寿命化の可否を検討し、点検等を行いながら計画的に維持管理していくものとします。

また、橋りょうは、「橋りょうの予防保全型管理について」の中で、予防保全型管理を徹底し、橋りょうの安全性・耐久性を確保することで、設計耐用年数の延命（100 年以上）を図るとしており、この方針に沿って長寿命化を実施します。

【長寿命化の目標耐用年数の設定について】

区有施設の長寿命化を考えるにあたっては、「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」に示された望ましい目標耐用年数及び算定式に基づいて設定します。

図表 建築物の望ましい目標耐用年数の範囲

(単位：年)	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造		
	高品質の場合	普通の品質の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨
			高品質の場合	普通の品質の場合	
学校・官庁	80～100	50～80	80～100	30～50	30～50
住宅・事務所・病院	80～100	50～80	80～100	30～50	30～50
店舗・旅館・ホテル	80～100	50～80	80～100	30～50	30～50
工場	30～50	20～30	30～50	30～50	20～30

出典：「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」より作成

《算定式》

$$Y=YS \times A \times B \times C \times D \times E \times F \times G \times H$$

Y：目標耐用年数
YS：標準耐用年数（60年）
A：コンクリート種類 <u>普通コンクリート=1.0</u> 軽量コンクリート=0.95
B：セメント種類 <u>ポルトランドセメント=1.0</u> 高炉セメント A=0.85 高炉セメント B=0.8
C：水セメント比 <u>65%=1.0</u> 60%=1.2 55%=1.5
D：被り厚さ 20mm=0.25 30mm=0.56 <u>40mm=1.0</u> 50mm=1.56
E：外壁仕上げ材 無=0.5 <u>複層塗材=1.0</u> モルタル 15mm 以上=1.5
※15mm 以上の増打しているものは打放でも、モルタル 15mm 以上塗ったもの同等と扱う。
F：コンクリートの施工状況 普通の施工=1.0 <u>入念な施工=1.5</u>
G：建築物維持保全の程度 劣化後も補修しない=0.5 <u>劣化部分を補修する=1.0</u>
H：地域 <u>一般=1.0</u> 凍結融解を受ける地域=0.9 海岸=0.8 ※下線部が区の実績等を踏まえ採用した数値

区の場合、上記算定式に基づき計算すると、

$$Y=60 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.5 \times 1.0 \times 0.9=81$$

となり、目標耐用年数は81年となります。

以上のことから、長寿命型による建築物の目標耐用年数を80年に設定します。

※地域係数について：山手線よりも外側の東京湾沿岸地域では塩害について考慮する必要がありますが、沿岸部の区有施設は、コンクリート打ち放し面にフッ素樹脂塗装を行っており、一定の耐塩性が期待できるため、地域係数（H）を海岸地域に適用される0.8ではなく0.9と考えます。

なお、税法上の法定耐用年数は、固定資産の減価償却費の算定のための基準であり、建物の使用限界（寿命）とは異なるため、目標耐用年数の設定上は考慮していません。

図表 減価償却資産の耐用年数

用途	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造 (骨格材の肉厚4mm超)
事務所・美術館・下記以外の用途	50	38
住宅・学校・体育館	47	34
車庫	38	31
公衆浴場	31	27

出典：「減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）」より作成

④個別実行計画策定の方針

個別実行計画は、公共施設の維持管理に予防保全型管理を導入し、改修等の具体的行動スケジュールを示すことで、本計画で掲げる公共施設の「安全性の確保」「機能・性能の確保」「長寿命化」「財政負担の軽減・平準化」を実現するものです。予算編成と連動させることで、公共施設マネジメント計画の目標達成に向けた取組を確実に実施します。

個別実行計画の策定分野は、「区有施設」「道路」「橋りょう」「公園等」「駐車場等」の5つとし、平成29年度より策定に着手します。

個別実行計画は、財政運営方針に示された「(仮称)震災復興基金」の積立状況などを踏まえながら、平成30年度上半期(平成31年度予算要求前)までの策定を目指し、平成31年度から個別実行計画に基づいた維持管理等を実施します。

図表 個別実行計画の分類

分野	計画の名称
区有施設	(仮称)区有施設保全計画
道路	(仮称)道路維持管理計画
橋りょう	橋りょうの予防保全型管理について(策定済)
公園等	(仮称)公園施設等維持管理計画
駐車場等	(仮称)公共駐車場等保全計画

学校施設及び社会教育施設は、平成27年度の文部科学省通知において、平成32年度までの計画策定が示されているほか、区有施設全体に占める割合も大きいことから、教育委員会事務局と連携して計画を策定します。また、区民向け住宅は、個別実行計画を踏まえ、既に策定している長寿命化計画の見直しを適宜行うものとします。そのほか、一部の区有施設で既に策定している長期修繕計画との整合を図るほか、文化財等については、施設の価値、特殊性を踏まえ、別途保全計画の検討を行うこととします。

橋りょうは、平成27年度に見直しを行った「橋りょうの予防保全型管理について」を個別実行計画に位置付け、今後の改定の際には、本計画の方針・内容を踏まえた計画とします。

個別実行計画は、建築基準法に基づく定期点検調査や道路法に基づく定期点検など、これまでに実施した公共施設の調査・点検結果を活用し、効率的かつ現状に即した計画とします。

また、個別実行計画策定後の点検・診断の結果や施設の老朽化等の進行状況、社会経済状況などを踏まえ、公共施設の状況が大きく変化した場合には、計画期間内であっても見直しを検討します。

図表 計画の内容及び留意点

計画の内容	<ul style="list-style-type: none"> 各施設の現状及び劣化の状況。 部位、設備ごとの改修周期の設定と改修時期の明示。 各施設の改修計画及びライフサイクルコスト試算額。 各施設の長寿命化の実施方針。 今後の施設の点検・診断の実施方針及びスケジュール。 分野別計画で示された環境・バリアフリー対応等の工事実施スケジュール。
計画の留意点	<ul style="list-style-type: none"> 計画期間内における財政負担の見通しを明らかにします。 計画で示す財政負担額は、単年度ごとの財政負担額、工事量などを十分に踏まえ、全庁的に調整を図ったものとします。 安全・安心の確保やバリアフリー・環境性能の向上、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会等の動き、ライフサイクルコストの低減といった観点を踏まえます。 公共施設において、現在実施している日常的・定期的な点検とそれに基づく維持補修などを計画に位置付け、将来的にも担保します。

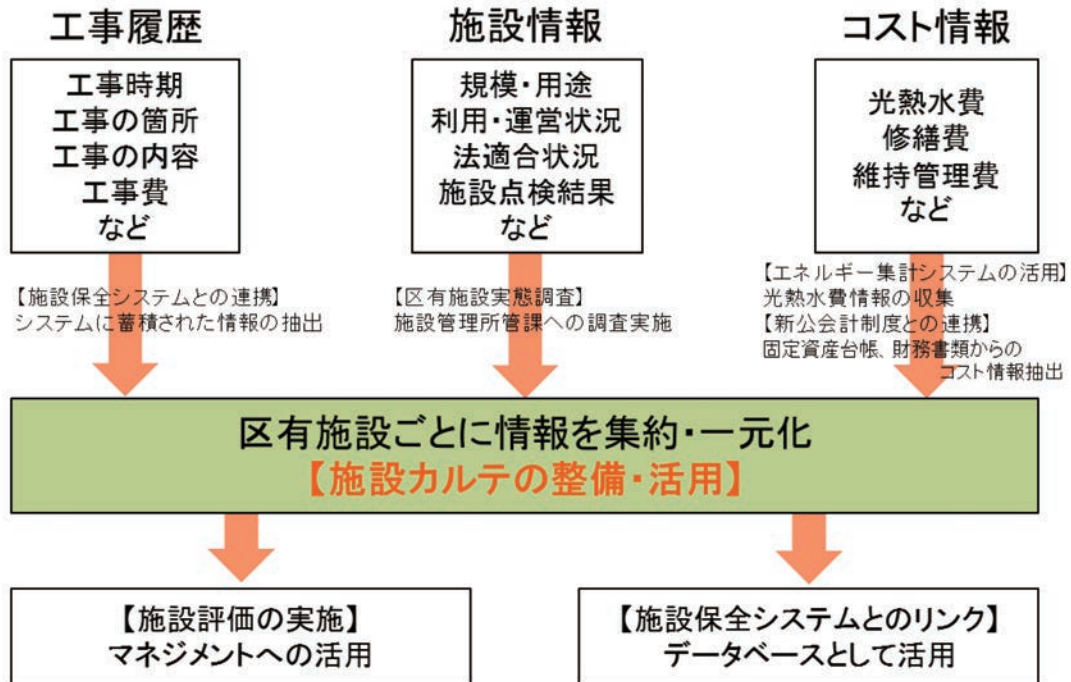
(2) 情報の一元管理

① 施設情報の収集・管理の実施方針

区有施設に関する様々な情報を一元的に管理するため、既存の情報システムを活用しながら効率的に情報を収集します。

情報の収集は継続的に行い、蓄積された情報をデータベース化するとともに、施設の安全性、健全度、活用度などを総合的に評価し、区有施設のマネジメントに活用していきます。

図表 施設情報の収集・管理のイメージ



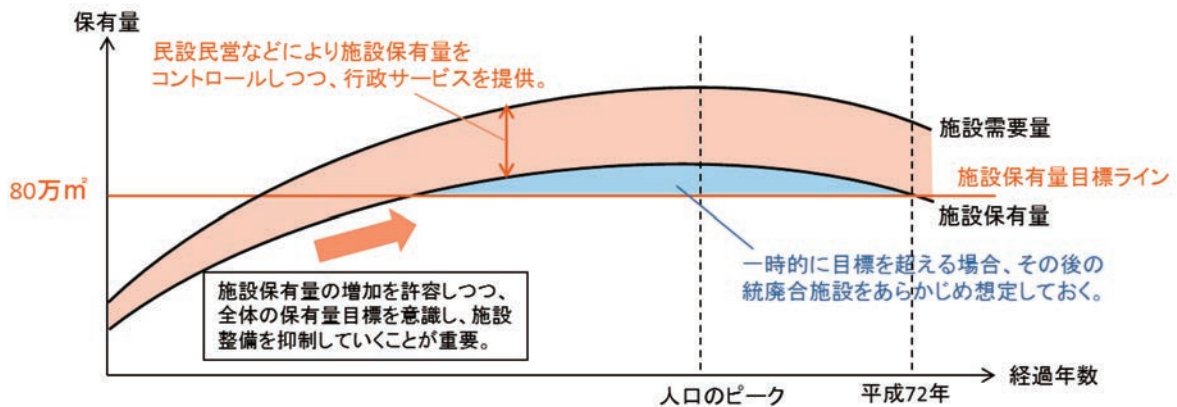
(3) 全庁的マネジメント

① 施設保有量の管理の方針

人口増加に伴う施設需要の増大に対応しつつ、設定した区有施設の保有量目標を達成するためには、施設の位置付けや役割、将来的な需要予測などを基に、適切な施設整備手法を選択しつつ、区が施設整備を行う際には、施設面積の増加をできる限り少なくすることが重要です。

区有施設の保有量のコントロールは、本計画で示した取組を推進することで実施し、施設保有量の抑制に努めていきます。

図表 区有施設保有量のコントロールのイメージ

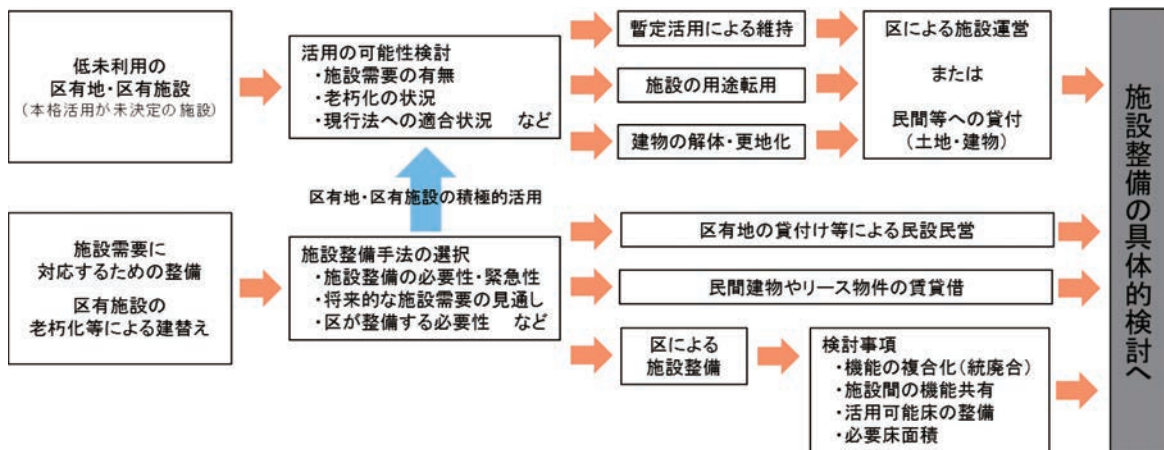


区有施設の保有量をコントロールするための取組

- 民設民営、賃貸借等による施設需要への対応 (P55 基本方針 2-2 (1))
- 施設の用途転用 (P57 基本方針 2-2 (2))
- 複合化や施設機能の相互活用 (P57 基本方針 2-2 (3))
- 施設整備における面積増加の抑制 (P64 基本方針 3-1 (2))

区有施設の保有量に関する全庁的マネジメントをより効率的に推進するため、今後、施設整備や区有地・区有施設の活用についての詳細な検討フローを策定し、全庁的な共有と協議体制の構築を進めます。

図表 施設整備等の検討フローイメージ

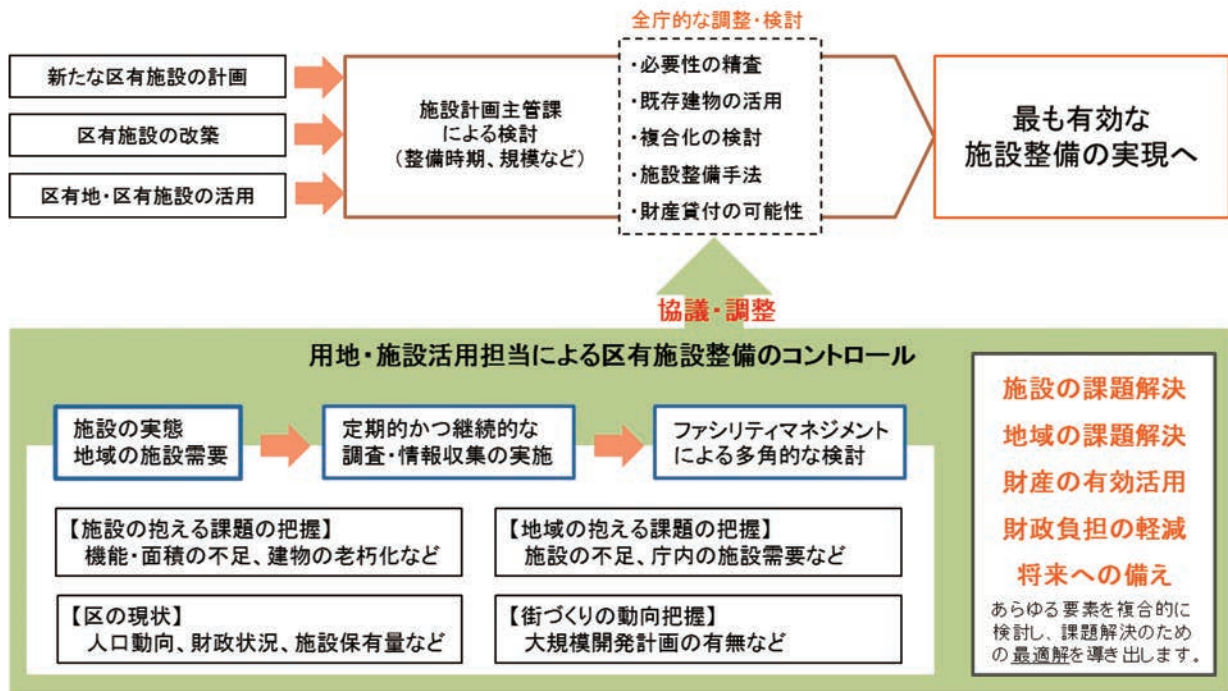


②区有施設の整備等に関する検討体制構築の方針

区有施設のマネジメントを全庁横断的に実施するため、施設整備や区有地・区有施設の活用などに際して、専管部署である用地・施設活用担当が協議・調整を早期に実施し、全庁コントロールを行う体制を構築します。

施設整備や区有地・区有施設の活用などの調整・検討は、公共施設等整備検討委員会の部会である「ファシリティマネジメント検討部会」の活用を視野に、全庁横断的体制による最も有効な区有地・区有施設の活用と、本計画が示す方針の実現を目指します。

図表 専管部署の関与のイメージ



③公共施設マネジメントの進捗管理の方針

本計画に示す取組を推進していく際は、一つの取組による成果を各取組で共有するほか、取組間で連携し、効率化・高度化を図ります。

また、専管部署である用地・施設活用担当がPDCAサイクルを継続的に管理し、取組の評価・改善を行いながら、取組の質の向上に努めます。

これらを用地・施設活用担当が全庁的にコントロールしながら、PDCAサイクルの好循環（スパイラルアップ）を生み出す「マネジメントサイクル」を構築することで、公共施設マネジメントの実施効果を向上させ、将来像の達成を目指します。

図表 マネジメントサイクルのイメージ

