

第 1 章 本編

1 計画策定の背景と目的

(1) 背景

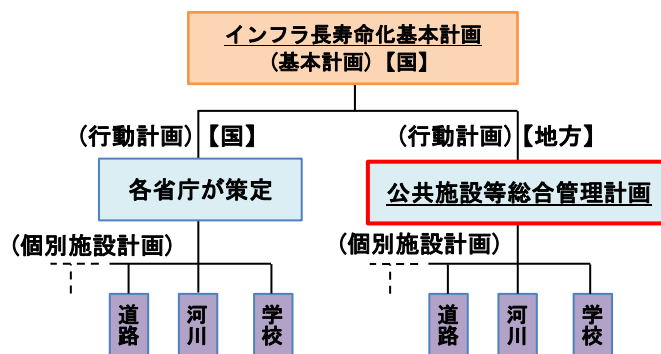
三鷹市では、昭和 25 年の市制施行以降、急激な都市化と人口増加が進んだことに伴い道路、下水道、学校など、多くの公共施設を整備してきました。こうして整備された公共施設は、既に整備後 40 年以上を経過し、老朽化が進んでおり、今後、維持管理コストの増加が想定されています。

また、一方では、耐震化など施設の安全性の向上、バリアフリー化や環境への配慮、多様化する市民ニーズや少子高齢化の進行、人口減少時代の到来など、公共施設等を取り巻く社会情勢の変化に合わせた対応も求められています。

こうした状況のなか、三鷹市では平成 21 年 3 月に公共施設の整備・再配置に関する基本方針となる「三鷹市都市再生ビジョン」を策定し、公共施設の整備・再配置、耐震化、市有地の有効活用等に取り組むとともに、平成 24 年 3 月に策定した「第 4 次三鷹市基本計画」以降は、「都市再生プロジェクト」を最重点プロジェクトの一つとして位置付け、三鷹中央防災公園・元気創造プラザの整備や、学校施設・橋梁・下水道施設の耐震化など、都市再生の取り組みを進めてきました。都市としての成熟期を迎えた現在、命とくらしを守るまちづくりをめざし引き続き、既存の社会資本の有効活用と環境との調和を図りながらハード・ソフト両面において、都市の質的向上を図る「都市再生プロジェクト」を推進していく必要があります。

また、国においては、厳しい財政状況が続く一方で、全国的に公共施設等の老朽化対策が課題となっているなか、「経済財政運営と改革の基本方針～脱デフレ・経済再生～」(平成 25 年 6 月閣議決定)において、「インフラの老朽化が急速に進展する中、『新しく造ること』から『賢く使うこと』への重点化が課題である」とし、「日本再興戦略-JAPAN is BACK-」(平成 25 年 6 月閣議決定)では、「国、自治体レベルの全分野にわたるインフラ長寿命化計画(行動計画)を策定する」としています。

こうした状況を受け、平成 25 年 11 月には、関係府省庁の連携のもと「インフラ長寿命化基本計画」を策定するとともに、平成 26 年 4 月には、総務省より地方公共団体に対して、「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」(平成 26 年 4 月 22 日付総財務第 74



【図 1】公共施設等総合管理計画策定指針の概要(抜粋)

号)の通知が行われ、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画を策定するよう要請がなされました。

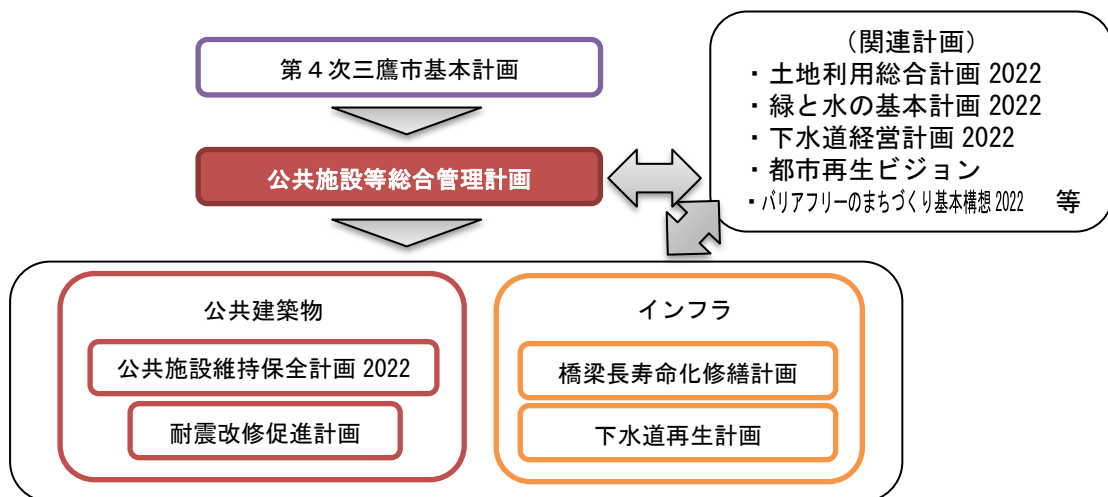
(2) 目的

公共施設は、市民サービスを提供する場所として、日頃の市民生活や活動を支え、緊急時には防災拠点にもなる社会基盤です。こうした貴重な財産・資源である公共施設等を安全・安心・快適に利用できるよう、計画的な維持・保全に取り組んできました。

本計画は、これまでの三鷹市の取り組みを踏まえ、さらなるファシリティ・マネジメントの推進を図るため、市が管理するインフラ・建築物の公共施設等について、その全体像を明らかにしながら、公共施設等のマネジメントや管理に関する基本的な考え方、取り組み方針を定め、行政サービスの維持・向上及び財政負担の軽減等を図ることを目的としています。

2 計画の位置付け

本計画は、市の全ての公共施設等に関するマネジメントの方針を示すもので、個別施設の管理計画の上位計画として位置付けられるものです。個別施設における具体的な取り組みや事業については、個別施設の管理計画で示していきます。



【図2】公共施設等総合管理計画の位置付け

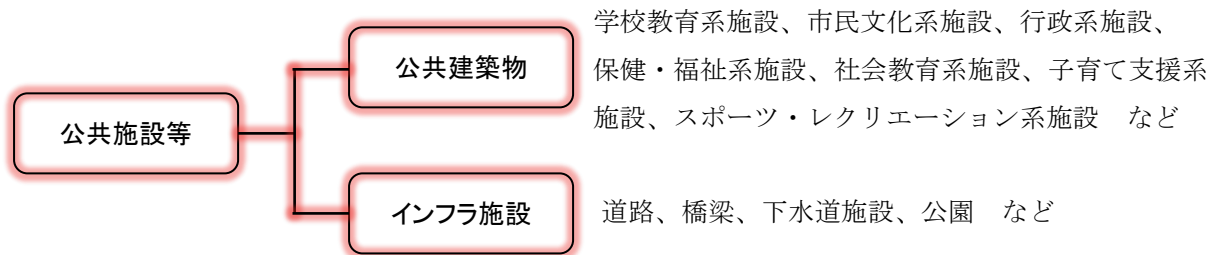
3 計画の期間

計画期間は、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」（平成 26 年 4 月 22 日付総務省）を踏まえ、平成 29（2017）年度から平成 38（2026）年度までの 10 年間とします。

また、本計画については、三鷹市の基本計画の改定等に合わせて必要な見直しを行うとともに、関連する個別計画の見直し等の状況を踏まえながら、適宜、適切な対応を図っていきます。

4 対象とする施設

本計画の対象とする施設は、市が管理する全ての公共建築物及びインフラ施設（道路、橋梁、下水道施設等）とします。



【図 3】本計画の対象施設のイメージ

4-1 公共建築物

本計画における公共建築物の対象施設は表 1 のとおりとします。

施設区分	数量(棟)	施設例
学校教育系施設	249	市立小学校(15 校)、市立中学校(7 校)
市民文化系施設	72	公会堂、コミュニティ・センター(7 施設)、地区公会堂(32 施設)
行政系施設	82	庁舎、消防施設
保健・福祉系施設	28	障がい者福祉施設、高齢福祉施設
社会教育系施設	34	図書館(4 施設)、三鷹市立アニメーション美術館
子育て支援系施設	58	学童保育所、保育園
スポーツ・レクリエーション系施設	37	大沢総合グラウンド管理棟、みたか都市観光協会
公営住宅系	3	三鷹市営大沢住宅
産業系施設	3	三鷹市牟礼研究開発センター
その他	69	公衆トイレ
合計	635	

【表 1】計画対象施設（公共建築物）

4-2 インフラ施設

本計画におけるインフラ施設の対象施設は表2のとおりとします。

施設区分	種別	数量	単位	施設例
道路	認定道	263,305	m	道路法の道路
	認定外等	1	式	認定道以外の道路(私道等は対象外)
	地下道	1	箇所	堀合地下道
橋梁		58	橋	駅前デッキ、公園橋2橋、横断歩道橋1橋を含む
駐輪場		28	箇所	市が管理する駐輪場及び自転車保管場所
下水道施設	管路	454,091	m	
	処理場等	3	箇所	処理場1箇所、ポンプ場2箇所
スポーツ施設		5	箇所	グラウンド4箇所、テニスコート1箇所
公園		239	箇所	農業公園、運動施設を除く
駐車場		2	箇所	駅前コミュニティ・センター、産業プラザ駐車場

【表2】計画対象施設（インフラ施設）

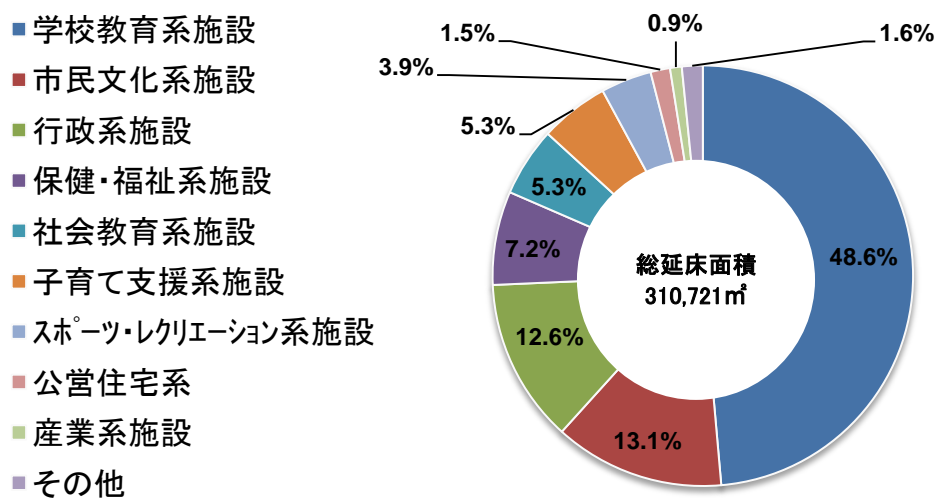
5 公共施設等の現状及び将来見通し

5-1 公共建築物

(1) 公共建築物の総量と内訳

本計画対象の公共建築物（635 棟）の総延床面積は、310,721 m²で、そのうち、学校教育系施設が、48.6%と約半数を占めています。学校教育系施設以外では、市民文化系施設が 13.1%、行政系施設が 12.6%、子育て支援系施設が 5.3%、となっています。

また、市民一人当たりの公共建築物の延床面積は 1.69 m²/人 となっており、多摩地区 26 市平均、区部平均より低い状況となっています。



【図4】延床面積の内訳（公共建築物）

対象地	公共建築物の延床面積/人
三鷹市	1.69 m ² /人
多摩地区 26 市平均	2.01 m ² /人
区部平均	1.97 m ² /人

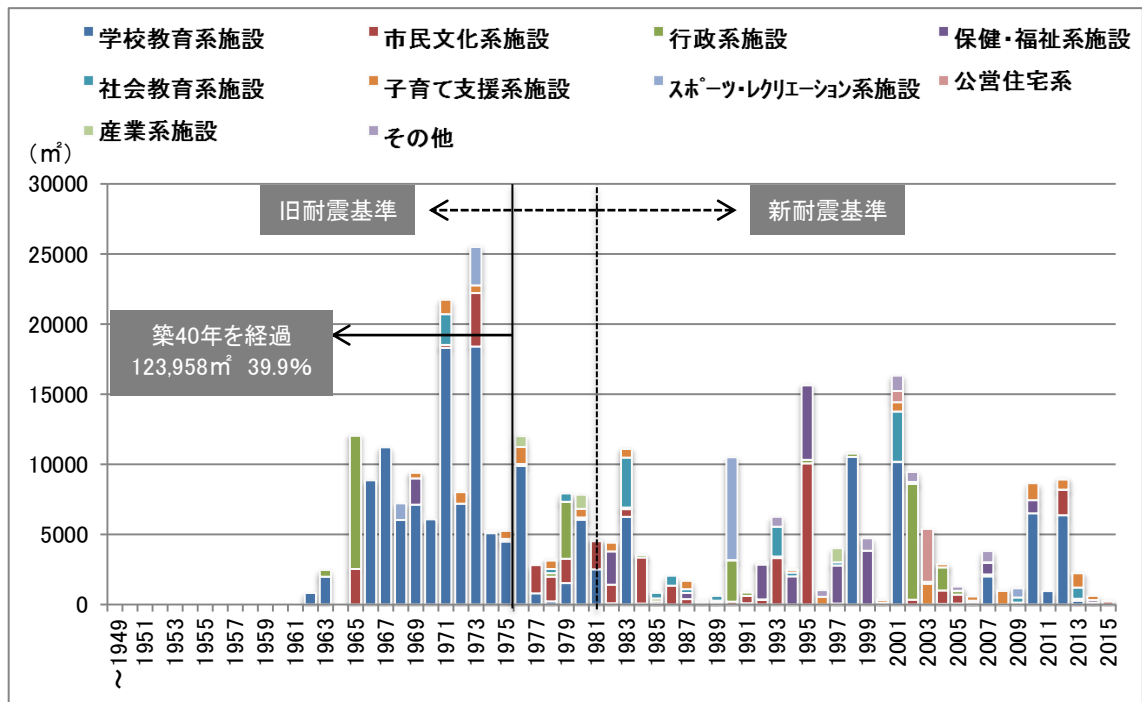
【表3】市民一人当たりの公共建築物の割合

※各平均は「公共施設状況調経年比較表（2014 年度総務省）」
「統計でみる市町村のすがた 2014（総務省）」により算出

(2) 築年別延床面積等

三鷹市においては、昭和40年代から昭和50年代にかけて、多くの公共建築物が集中的に建設されました。そのピークは、昭和46(1971)年、昭和48(1973)年で、すでに築40年を超えています。築40年を経過している施設の延床面積は、123,958㎡となっており、全体の39.9%を占めています。

また、旧耐震基準である昭和56(1981)年以前に建設された施設の延床面積は、162,437㎡で、全体の52.3%となりますが、これまで防災上重要な公共建築物(111棟)の耐震化を重点的に進めてきており、平成27(2015)年度末における防災上重要な公共建築物の耐震化率については、91.9%(耐震化済み102棟)となり、三鷹市立小中学校の耐震化率は100%を達成しました。



【図5】年度別施設別延床面積（公共建築物）

5-2 インフラ施設

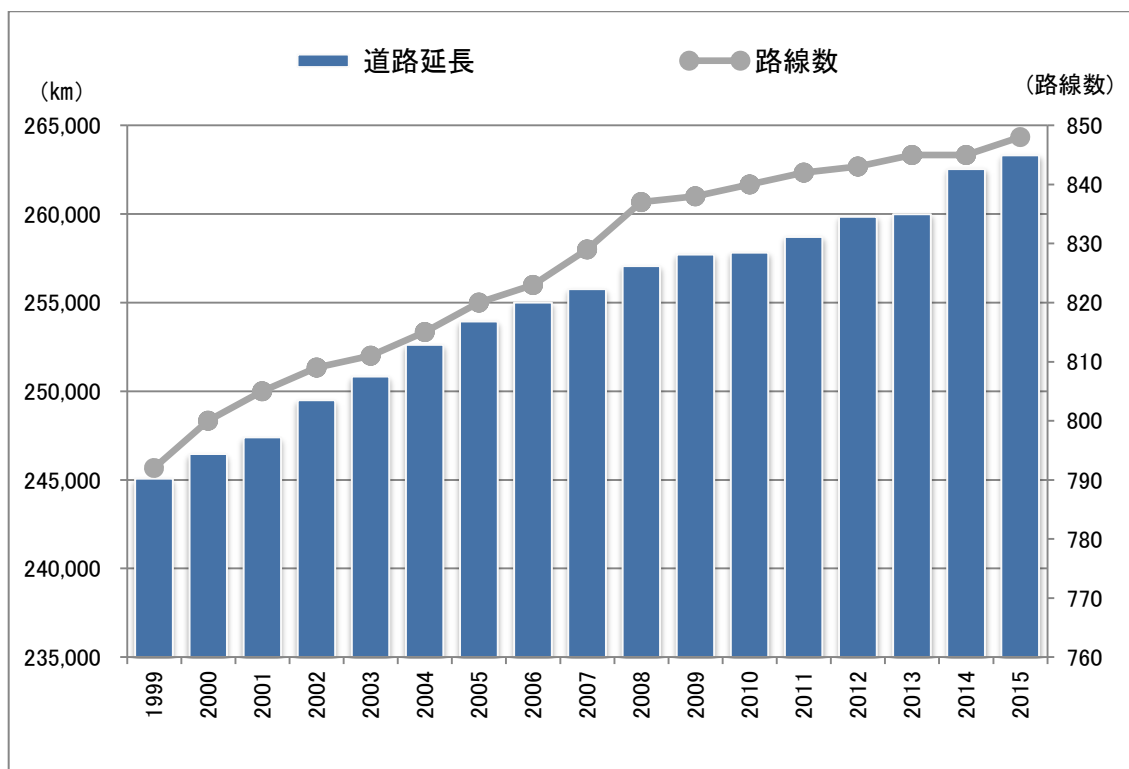
市が管理するインフラ施設のうち、道路、橋梁、下水道施設、公園の現状については、以下のとおりです。

(1) 道路

三鷹市道については、平成 11 (1999) 年度末時点では、延長 245,066m、面積 1,299,036 m²、792 路線が認定されていました。平成 27 (2015) 年度末においては、道路延長は 263,305m、面積 1,433,633 m²、路線数は 848 路線を認定しており、道路延長、面積、路線数とも増加しています。これは、新たな道路の整備に加え、開発事業等に伴う寄付や移管等によるものと考えられます。

三鷹市の道路網は、幅員 4.0m未満の狭い道路が比較的多いことや南北道路と比べ東西道路が不足している状況にあります。幅員 4.0m未満の道路延長は 41,147m (15.6%) ですが、防災面や緊急時における都市機能を確保する観点から、狭い道路の整備などを積極的に取り組んでいるところです。こうしたことから、今後も道路については延長、面積ともに増加する傾向が続くと考えられます。

また、道路施設としては、認定道路以外の道路（認定外道路）や JR 中央線を横断する地下道（1 施設）等について、工作物や道路付属物として管理しています。

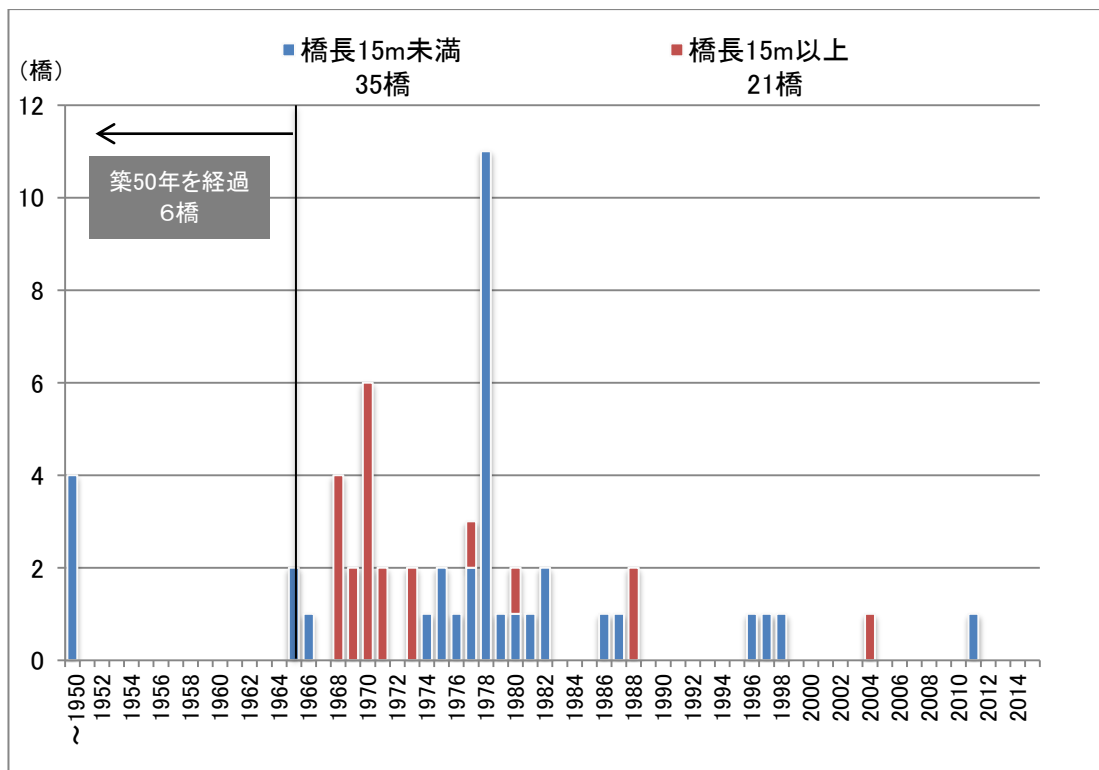


【図6】道路延長と認定路線数の推移

(2) 橋梁

三鷹市が管理する橋梁は 58 橋あり、その内訳は道路橋が 54 橋、公園橋が 2 橋、JR 三鷹駅に連結しているペデストリアンデッキ、歩道橋が各 1 橋となっています。

58 橋のうち、特殊な構造であるペデストリアンデッキ、歩道橋を除く 56 橋については、多くの橋梁が、昭和 45 (1970) 年頃に建設されており、建設後 40 年を経過しています。橋梁の耐用年数は 60 年とされていますが、現時点において建設後 60 年を経過している橋梁は、4 橋となっています。10 年後には 6 橋、20 年後には 26 橋に達し、約半数が建設後 60 年以上となることから、予防的な対策を計画的に行い、市民生活に欠かせない安全・安心な道路ネットワークの確保を図る必要があります。



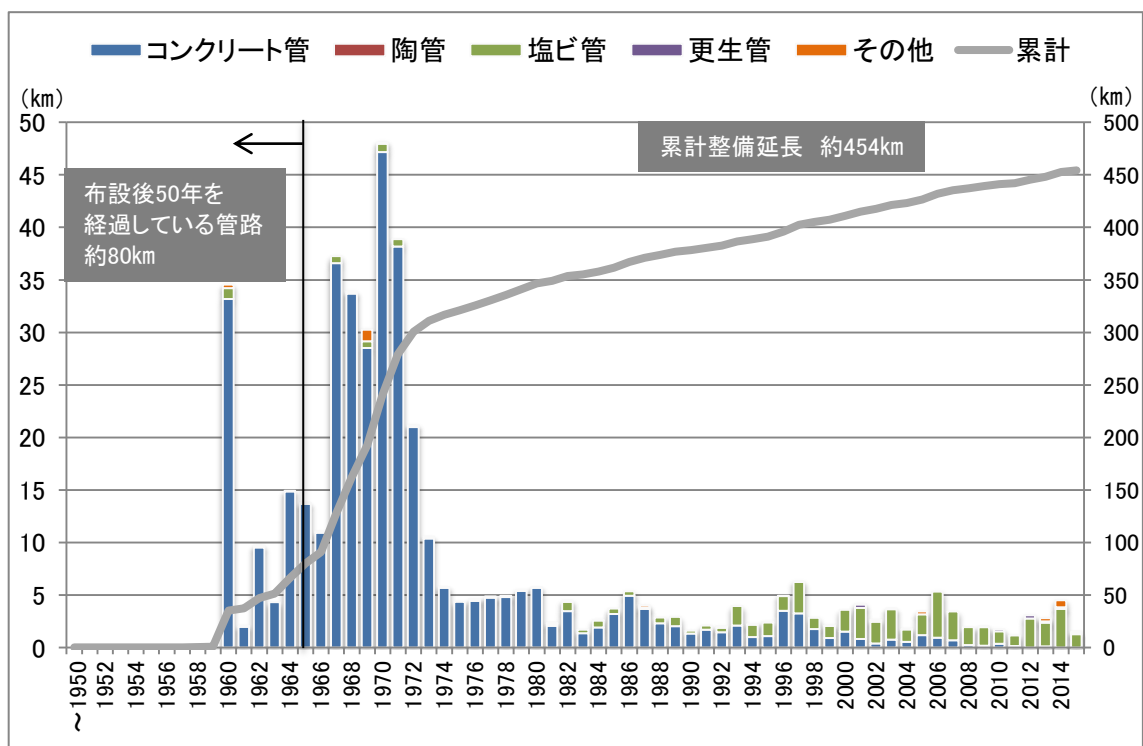
【図7】橋長別橋りょう数の推移

(3) 下水道施設

三鷹市の公共下水道事業は、昭和 34 (1959) 年に着手し、受益者負担金制度を導入した昭和 40 (1965) 年頃から急速に進展し、昭和 48 (1973) 年には、全国に先駆けて整備率 100%を達成しました。平成 27 年度末で、三鷹市が管理する下水道の管路は、約 454 km (汚水管 約 44 km、雨水管 約 51 km、合流管 約 359 km) で、そのうち建設後 50 年を経過する管路は、約 80 kmにのぼり、更新期を迎えている状況となっています。

また、管路以外で市が管理している下水道施設として、昭和 43 (1968) 年より稼働している終末処理場 (東部水再生センター) と、昭和 45 (1970) 年から昭和 46 (1971) 年にかけて稼働したポンプ場 2 箇所があります。いずれの施設も、運転開始後 40 年以上が経過しており、建物や設備等の経年劣化が進んでいます。

下水道施設の老朽化対策に取り組み、安定した下水道サービスの確保を図っていく必要があります。



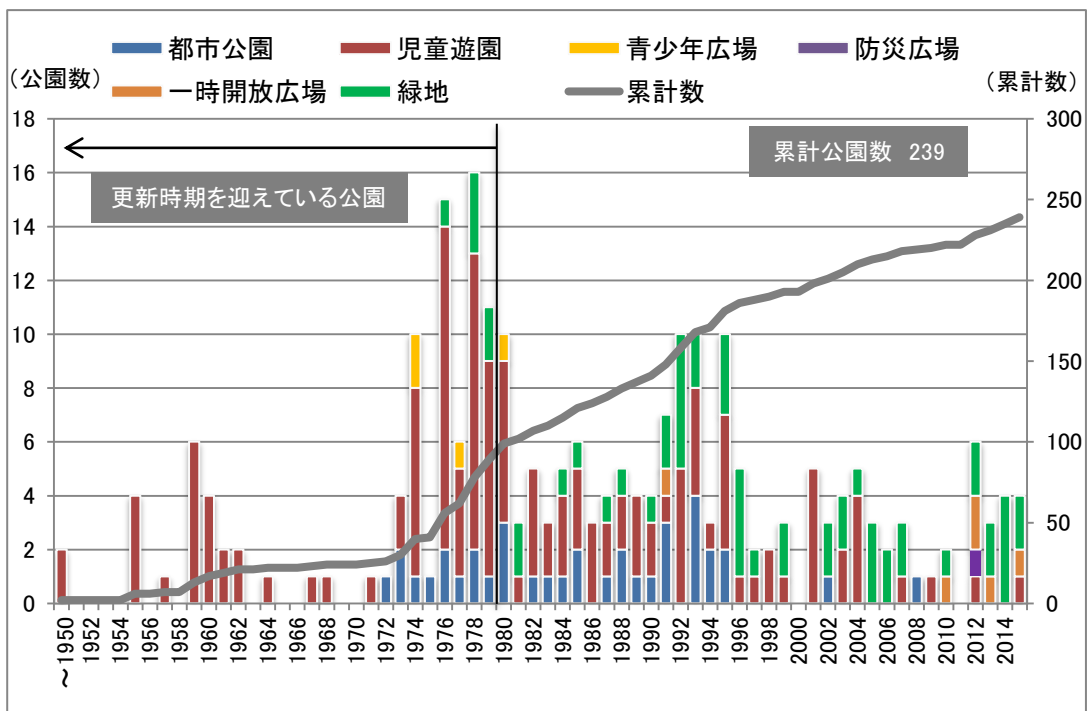
【図 8】管種別・下水道管理設の推移

(4) 公園

三鷹市が管理する公園は、239 箇所、総面積 220,774 ㎡です。その内訳は、都市公園が 37 箇所 (110,344 ㎡)、児童遊園が 136 箇所 (72,838 ㎡)、青少年広場が 4 箇所 (13,349 ㎡)、防災広場が 1 箇所 (545 ㎡)、一時開放広場が 6 箇所 (12,181 ㎡)、緑地が 55 箇所 (11,517 ㎡) となっています。

公園の新設や拡張、開発事業等に伴う寄付等により、今後も公園数、面積ともに増加していく傾向が続くものと考えられます。

一方で、多くの公園は、昭和 40 年代後半 (1974 年頃) から昭和 50 年代後半 (1984 年頃) に開園しており、施設の老朽化や少子長寿化等による使用形態の変化から、誰もが安全で安心して利用できる公園への改修が求められています。



【図9】公園数の推移

5-3 将来の人口推計

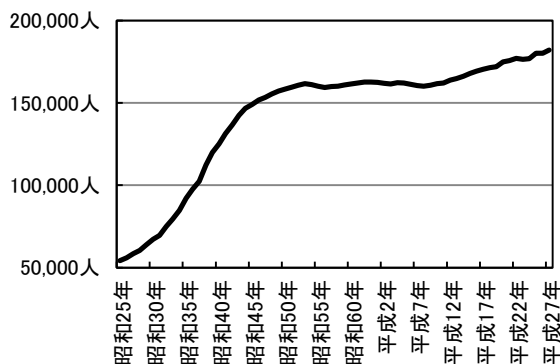
三鷹市の総人口は、現在 18 万人規模となっています。平成 28 年 3 月に策定した「三鷹市人口ビジョン」では、三鷹市独自の人口推計（「計量経済モデルによる三鷹市経済の長期予測報告書」平成 27 年 3 月修正）と、国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」という。）による推計を踏まえ、人口の将来展望を示しています。

(1) 人口の現状分析

三鷹市の総人口は、昭和 25（1950）年（54,198 人）の市制施行以降、団地建設や民間アパートの増加などにより、昭和 52（1977）年（160,745 人）まで毎年大幅に増加してきました。昭和 52（1977）年以降は、しばらく 16 万人規模で定着しますが、平成 10（1998）年頃から再び増加傾向となり、現在では 18 万人規模となっています。

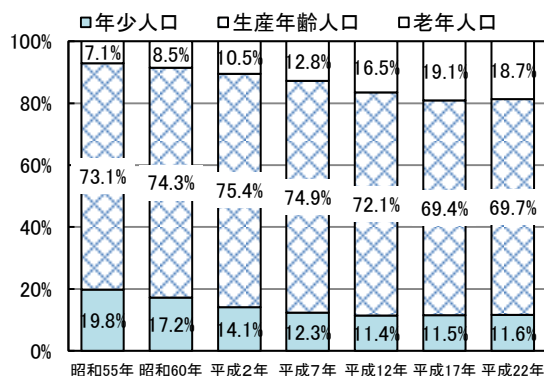
年齢 3 区分別人口比率を見ると、年少人口（0～14 歳）については、昭和 55（1980）年の 19.8%（32,447 人）から減少の一途をたどり、平成 12（2000）年には 11.4%で 20,000 人を下回ったものの、平成 22（2010）年には 11.6%（21,557 人）と一定の回復が見られます。

また、生産年齢人口（15～64 歳）については、昭和 55（1980）年の 73.1%（119,858 人）から平成 22（2010）年の 69.7%（129,619 人）まで、比率としては減少傾向にありますが、人数としては 11～12 万で推移しています。老年人口（65 歳以上）については、昭和 55（1980）年の 7.1%（11,569 人）から平成 22（2010）年の 18.7%（34,741 人）まで、増加傾向で推移し、平成 7（1995）年には、年少人口を上回りました。



出典) 住民基本台帳からみた三鷹市の人口

【図 10】 総人口の推移



出典) 社人研

【図 11】 年齢 3 区分別人口比率の推移

(国勢調査各年 10 月 1 日)

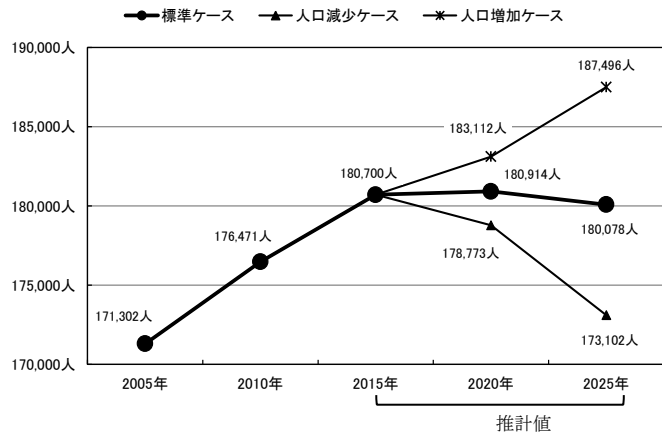
(2) 三鷹市による独自推計(平成 37(2025)年までの推計)

ア 総人口

三鷹市の人口は、平成 22 (2010) 年、176,471 人(平成 23 年 1 月 1 日現在の住民基本台帳人口)となっています。

将来推計によると、標準ケースの場合、平成 27 (2015) 年に 18 万人を超え、以後はほぼ横ばいで、平成 37 (2025) 年も同程度となると見込まれています。

また、人口減少ケースの場合では、平成 37 (2025) 年に 175,000 人を下回る推計値が出されている一方、人口増加ケースの場合では、平成 37 (2025) 年に 185,000 人を上回る可能性もあるとされています。

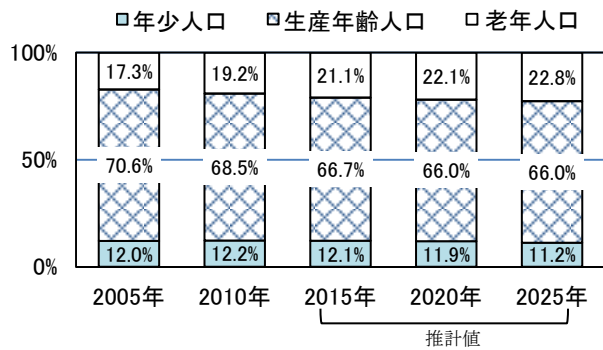


出典) 計量経済モデルによる三鷹市経済の長期予測報告書

【図 12】 予測調査における将来人口の推移傾向 (ケース間比較)

イ 年齢 3 区分別人口比率

年少人口比率は微減傾向で、生産年齢人口比率は、ほぼ横ばいで推移しますが、老年人口比率は、増加傾向が続き、平成 37 (2025) 年に全体の 22.8% に達すると見込まれています。



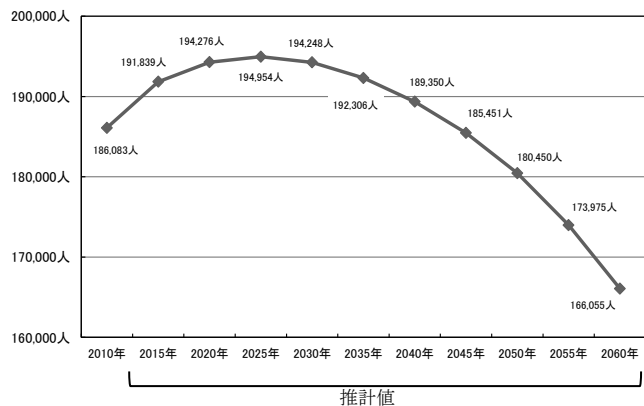
出典) 計量経済モデルによる三鷹市経済の長期予測報告書

【図 13】 予測調査における年齢 3 区分別人口比率 (推計)

(3) 社人研による推計

ア 総人口

社人研の推計によると、三鷹市の人口は、平成 37(2025)年に最高値(194,954人)に達するものの、その後は緩やかに減少し続け、平成 72(2060)年には166,055人になると見込まれています。

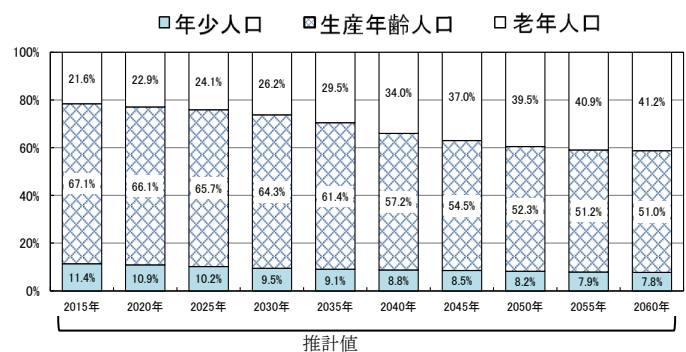


出典) 社人研 ※全国の移動率が一定程度縮小すると仮定して推計(国勢調査に基づく)

【図 14】 社人研による総人口の推計

イ 年齢3区分別人口比率

年少人口比率、生産年齢人口比率については微減傾向で推移し、老年人口比率については、今後は増加傾向が続き、平成 52(2040)年には全体の30%を超え、平成 72(2060)年には、41.2%に達すると見込まれています。



出典) 社人研 ※全国の移動率が一定程度縮小すると仮定して推計

【図 15】 年齢3区分人口比率の推計

(4) 人口の将来展望

総人口については、概ね当面の間は、ほぼ横ばいで、中長期においては減少すると推計されています。

また、年齢別人口構成については、年少人口、生産年齢人口が、減少する一方、老年人口は増加傾向が続くと見込まれ、当面はこの傾向が緩やかに推移するものの、中長期においては顕著になっていくものと推計されています。

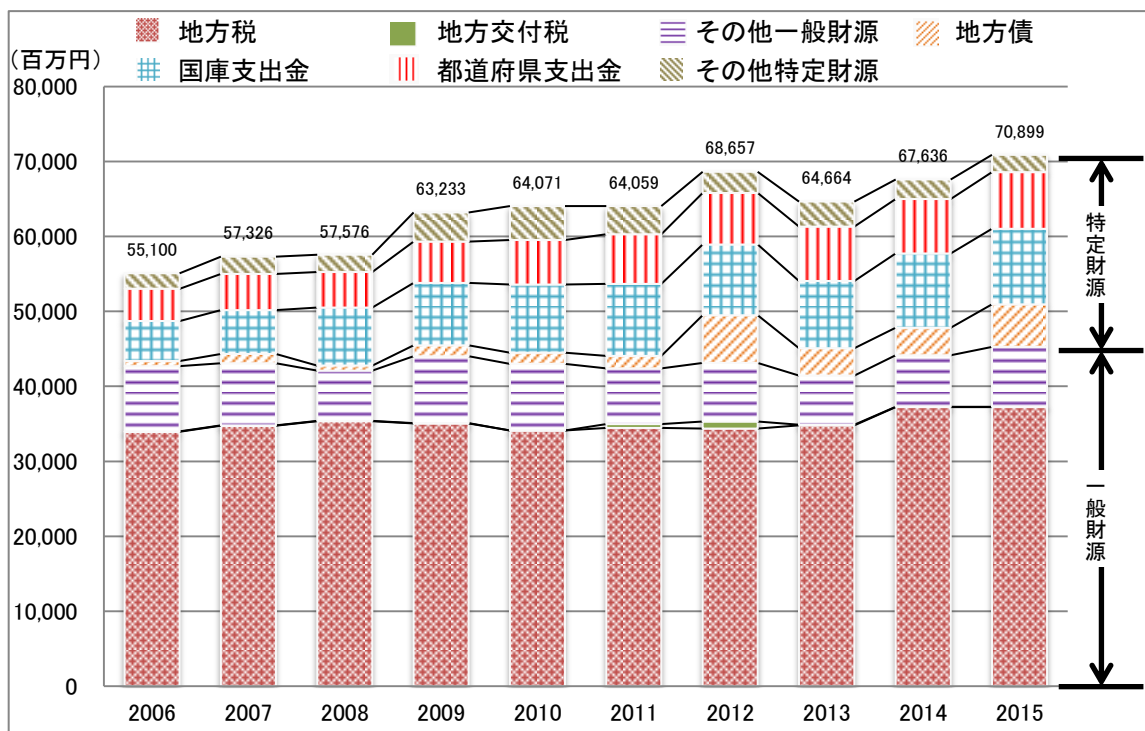
5-4 財政状況

(1) 歳入

普通会計における歳入は、平成 18（2006）年度は約 551 億円でしたが、平成 27（2015）年度においては、約 709 億円に増加しています。歳入に占める一般財源の割合は、平成 18 年度は 77.5%、平成 27 年度は 63.9%となっています。

一般財源に占める割合の大きい市税収入については、平成 18 年度は約 340 億円、平成 27 年度は、約 372 億円となり過去 10 年の推移は約 32 億円の増となっています。

歳入については、少子長寿化の進行や生産人口の減少が見込まれること、法人市民税の一部国税化や法人税率引き下げ、景気の下振れなど、今後も予断を許さない状況が続くものと考えられます。

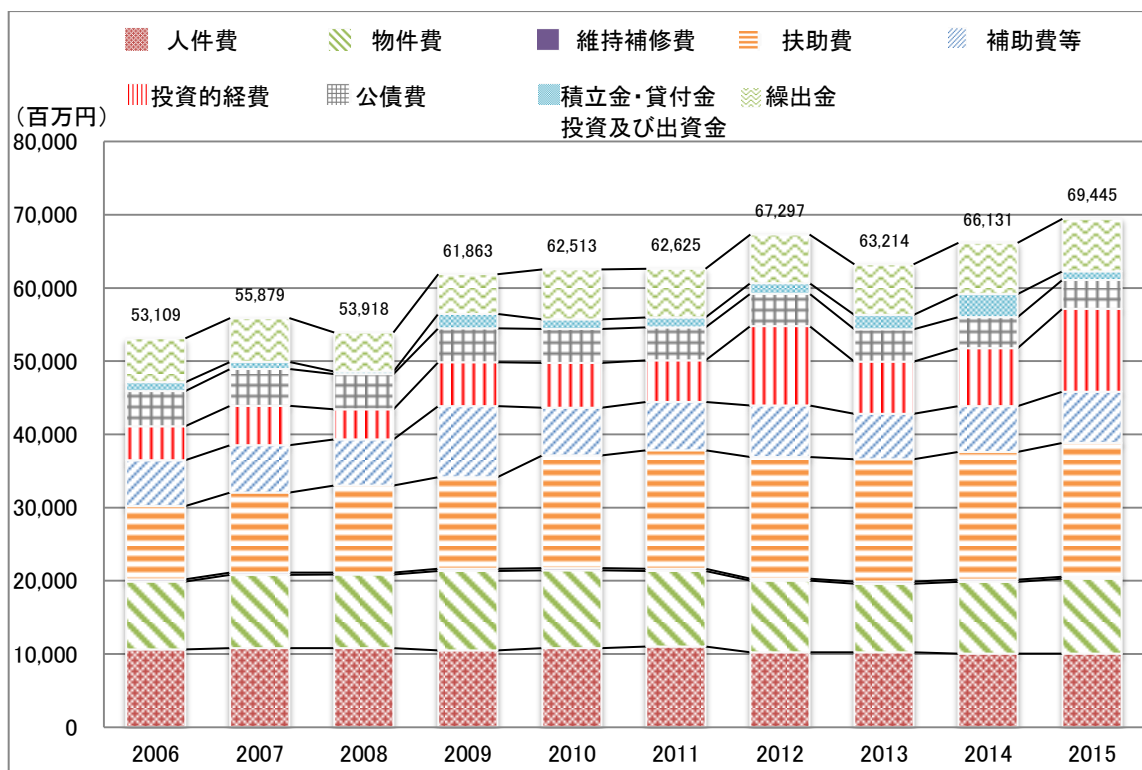


【図 16】普通会計歳入の推移

(2) 歳出

普通会計における歳出は、平成 18 (2006) 年度は約 531 億円でしたが、平成 27 (2015) 年度には、約 694 億円となり 10 年間で約 163 億円の増となっています。性質別の主要な内訳としては、平成 18 年度と比較し、人件費については、職員定数の適切な管理や給料や諸手当の見直し等により微減となっています。

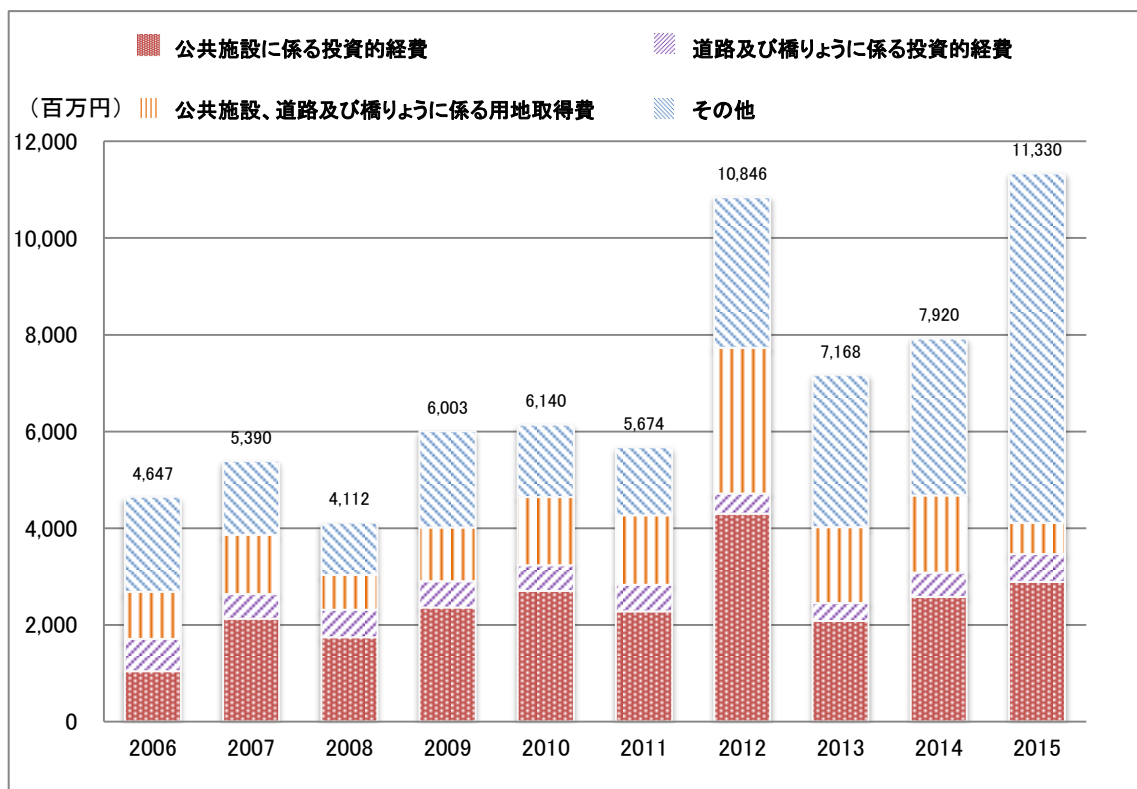
また、扶助費は、障がい者総合支援法に基づく給付費等の増、私立認可保育園運営事業費の増等により、大きく増加しています。投資的経費については、三鷹中央防災公園・元気創造プラザの整備(平成 28 年度完成予定)や公共施設の建替え、耐震化、複合化などに伴い大きく増加しています。



【図 17】普通会計歳出の推移

(3) 投資的経費

三鷹市では、「都市再生」を最重点プロジェクトの一つに位置付け、「都市再生ビジョン」に基づく戦略的な施設再編や、「公共施設維持保全計画2022」（平成23年度策定）に基づく予防保全の取り組みを推進してきました。具体的には、老朽化した学校施設等の建替えや耐震補強、施設の複合化を図ってきました。特に、防災公園街区整備事業を活用して事業を推進している三鷹中央防災公園・元気創造プラザの建設は、三鷹市の最も重要な拠点の一つである市民センター周辺の施設の再編・複合化を実施するもので、耐震補強が必要な施設等を元気創造プラザに集約しています。こうした事業にかかる用地取得費や建設費、負担金などに係る支出により、投資的経費は平成18（2006）年度に比べ約2.4倍に増加しています。



【図18】投資的経費の推移および内訳

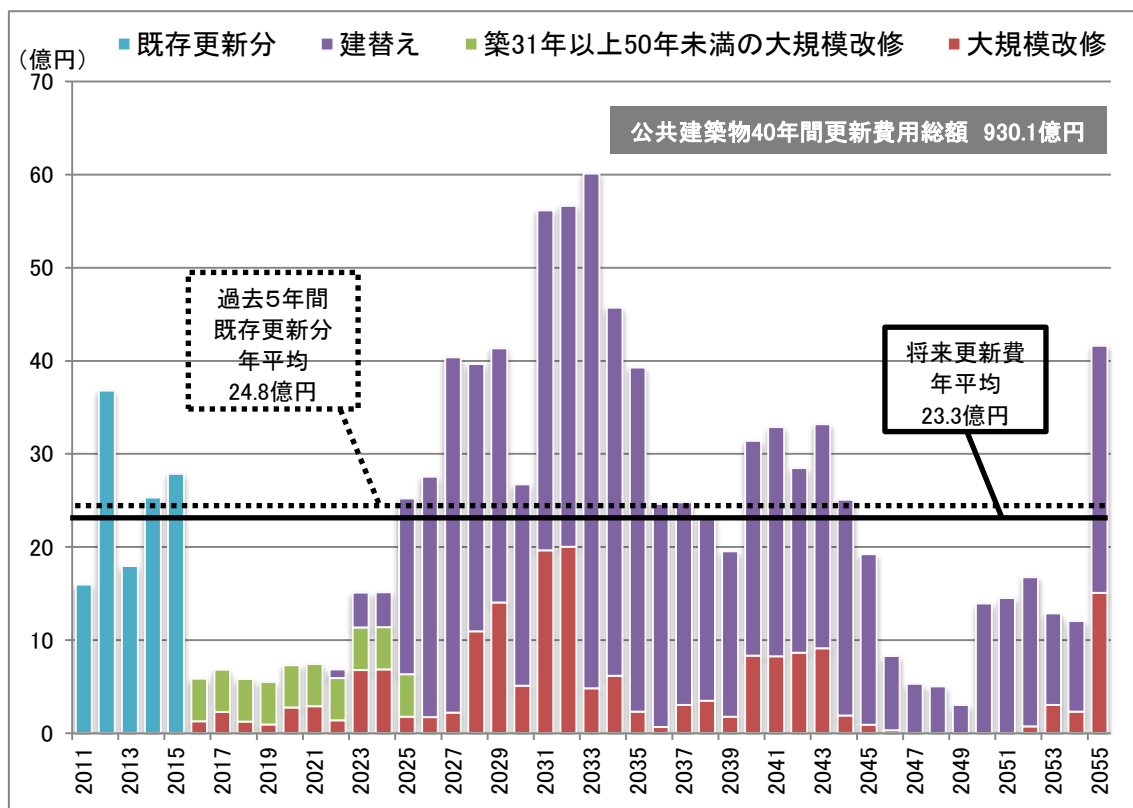
5-5 公共施設等の修繕・更新に係るコストの試算

公共施設等は、今後更に老朽化が進み、順次更新期を迎えることとなります。そこで、公共建築物及びインフラ施設について、今後40年を見据え、一般財団法人地域総合整備財団が提供する「公共施設更新費用試算ソフト」を活用して修繕・更新コストのシミュレーションを行いました。

(1) 公共建築物

計画対象の公共建築物635棟のうち、更新を前提としない小規模な建築物、集約等により解体を予定している施設、文化財、借受施設等を除く418棟を対象に試算しました。

計画期間(2017年～2026年)における更新等の費用の合計は、122.6億円ですが、今後40年間の総額は930.1億円となり、年平均23.3億円の費用が必要であると試算されました。過去5年間における投資的経費(新規整備分を除く)の年平均額は24.8億円と同程度の経費で更新等が可能と予測されましたが、概ね10年後からは、更新費用が急激に増加し、平成45(2033)年にピークを迎えることとなります。ピーク時においては、1年当りの費用が50～60億円となることから、歳出を平準化していく必要があります。



【図19】 将来の更新費用の推計 (公共建築物)

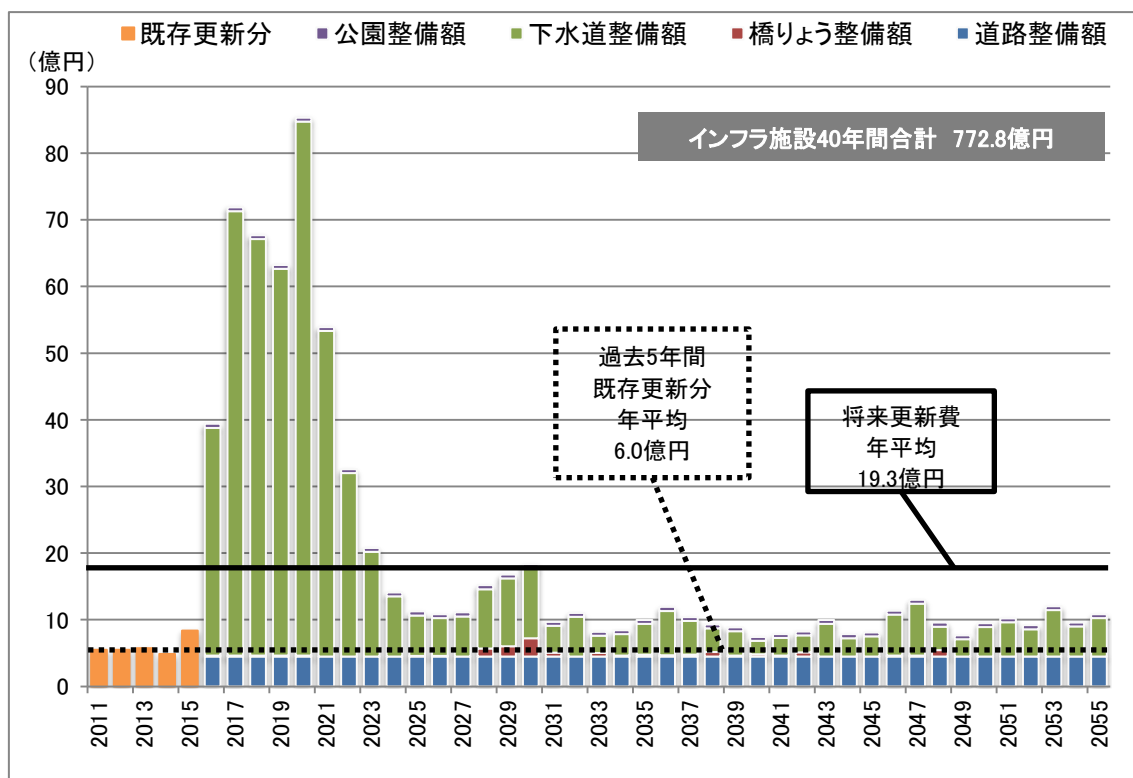
「公共施設更新費用試算ソフト」試算の設定条件

- ・公共建築物：築60年で更新（築30年で大規模改修）

(2) インフラ施設

計画期間（2017年～2026年）における更新等の費用の合計は、431.7億円ですが、今後40年間の総額は772.8億円となり、年平均19.3億円の費用が必要であると試算されました。これは、過去5年間における投資的経費（新規整備分を除く）の年平均額6億円の、3.2倍の経費となります。

今後、概ね10年間で下水道施設が集中的に更新時期を迎えることから、多額の費用が発生することとなり、ピークは平成33（2020）年の85.3億円となっています。このため、特に下水道施設（管路）については、健全性等を踏まえ、更新に係る経費の平準化と長寿命化対策を推進していく必要があります。



【図 20】将来の更新費用の推計（インフラ施設）

「公共施設更新費用試算ソフト」試算の設定条件

- ・道路整備額：15年で舗装部分の更新
- ・橋梁整備額：60年で更新（ペDESTリアンデッキ、歩道橋は試算の対象外）
- ・下水道整備額：50年で更新（プラント（下水処理場、ポンプ場）費用は対象外）
- ・公園整備額：過去5年間の年平均値

6 公共施設等の課題

公共施設等の現状や将来人口の推計、公共施設等の修繕・更新に係るコストの試算を踏まえた公共施設等の課題は、次のとおりです。

課題1 施設の老朽化の進行

高度成長期を中心として整備を進めてきた公共施設等は、施設の老朽化が進み、大規模な改修や建替えなどの時期が到来しつつあります。老朽化する施設に対して適切かつ的確な対応を図り、安定した施設サービスの継続を図っていく必要があります。



■老朽化に伴うクラック

課題2 安全性の確保

安全安心のまちづくりを推進するためには、災害時の避難場所（福祉避難所含む。）や周辺の避難路、ライフライン等の耐震性の確保など、施設の防災機能の向上を図っていく必要があります。

また、老朽化や劣化の進行は、施設の安全性や施設機能の低下にもつながります。加えて、建設資材等に係る安全基準が強化されるなか、基準への適合を図ることが求められています。こうしたことから、安全で快適に利用できる環境づくりを推進していく必要があります。



■道路陥没の事例

課題3 社会情勢の変化等への対応

少子高齢化の進行や人口構造の変化、環境への配慮、規制緩和等による民間参入など、集中的に公共施設等が整備された時代から、社会情勢も大きく変化し、市民ニーズも多様化しています。こうした社会情勢や市民ニーズの変化等を踏まえながら、施設サービスの向上や公共施設等の質・価値の向上を図っていく必要があります。

課題4 施設の維持管理に係る経費の抑制

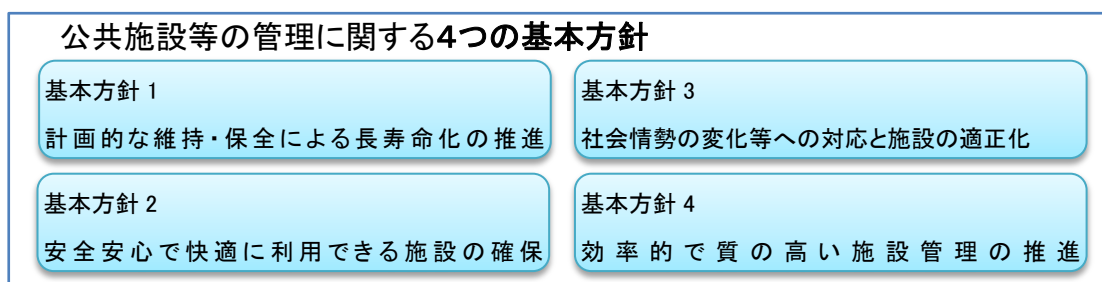
施設の老朽化の進行に伴い、今後、維持管理コストが増加していくことが見込まれることから、市の財政に影響を及ぼすことが懸念されます。維持管理に係る経費を抑制しながら、公共施設等に求められる質や機能を維持するとともに、さらに質の高いサービスを提供していくには、効率的かつ効果的なマネジメントを推進していく必要があります。

7 公共施設等の管理に関する基本方針

公共施設の老朽化が進行し、施設維持に係る財政負担が増加していくことが見込まれるなか、施設総量の抑制やコスト削減は大きな課題となります。

一方で、公共施設は、行政サービスの提供の場であるとともに、防災や地域コミュニティ、環境形成など、さまざまな機能を担っており、それぞれの施設が担う機能を踏まえながら、時代や社会ニーズの変化、地域特性に応じた、適切なサービスの提供を図っていくことも重要です。

そこで、公共施設に求められる安全性や健全性を確保するとともに、施設の適正化と市民サービスの質的向上をめざし、公共施設等の管理に関する基本的な方針を次のとおり定めます。



基本方針1 計画的な維持・保全による長寿命化の推進

定期的に点検・調査を実施し、点検・調査の結果に基づき、必要な対策を適時適切に行うとともに、これらの取り組みにより得られた施設の状態や修繕履歴等の情報を記録し、次の点検・調査や補修・修繕等に活用するメンテナンスサイクルに基づく管理を行います。

また、予防保全の維持管理に取り組み、ライフサイクルコストの縮減と修繕・更新経費の平準化を図りながら、計画的かつ効率的に公共施設等の長寿命化を推進します。



■公共施設の定期点検の状況

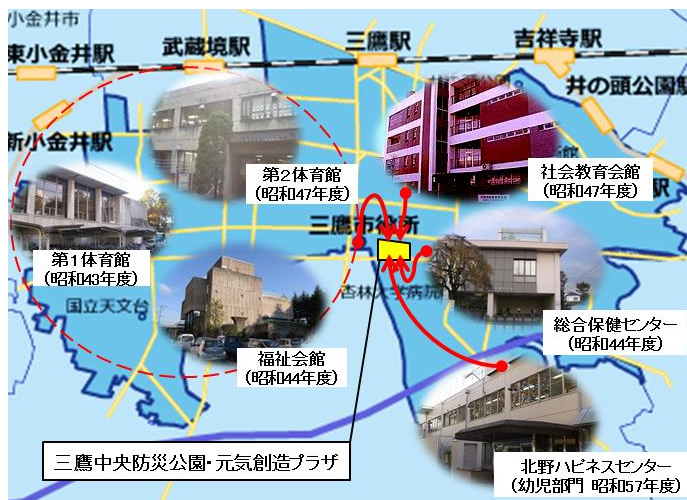
基本方針2 安全安心で快適に利用できる施設の確保

公共施設等の耐震化やバリアフリー化、省エネルギー化、景観への配慮など、施設の安全性や機能性を維持・向上させながら、適切な施設管理を行うことにより、誰もが安全で安心して快適に利用できる施設の確保を図ります。

なお、耐震化においては、大地震（震度6強～7程度の地震）に対して、公共建築物については、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害が生じないこと、橋梁については、地震による損傷が橋として致命的にならないこと、下水道管路施設については、重要な幹線等において流下機能を確保することを目標としています。

基本方針3 社会情勢の変化等への対応と施設の適正化

多様化する市民ニーズや少子高齢化の進展、来るべき人口減少時代など、社会情勢の変化に適切に対応するため、地域のまちづくりや施設に求められる機能・役割を検証しながら、公共施設の機能転換や再配置・統廃合を進めるとともに、既存ストックの有効活用を推進し、施設の機能・配置・保有量の適正化を図ります。



【図 21】公共施設等の集約・再配置
(三鷹中央防災公園・元気創造プラザ事業)

基本方針4 効率的で質の高い施設管理の推進

維持管理費の縮減や市民満足度の向上をめざし、継続的に維持管理業務の見直しを行い、効率的で費用対効果に優れた施設管理を推進するとともに、継続的な施設点検と適切な修繕の実施、ライフサイクルコストの最小化や改修・更新経費の平準化など、中長期的視点に立ったコスト管理を行います。

また、民間活力の活用や市民との協働による管理など、多様な主体との連携による効率的で質の高い施設管理を推進します。

8 施設類型毎の管理等に関する基本的な考え方

8-1 公共建築物

(1) これまでの取り組み

公共建築物については、各施設の現状調査や耐震診断の結果を踏まえ、安全性の確保を最優先としながら、施設の設置目的や機能、市民ニーズへの対応、費用対効果などを総合的に勘案し、耐震補強や建替え、施設の統廃合・集約化を進めてきました。

こうした取り組みにより耐震補強については、防災上重要な公共建築物の耐震補強が概ね完了し、施設の建替えや集約化施設の建設についても、完了又は建設工事に着手している状況にあります。

また、平成 24 年 3 月には「公共施設維持・保全計画 2022」を策定し、「今ある建物を大切に長く使う」を基本理念に、計画的な予防保全に取り組み、施設の安全性と健全性の確保を図ってきました。

(2) 基本方針に基づく今後の取り組み

既存の施設を有効に使いつつ、災害に強いまちづくりを進めるため、引き続き、防災上重要な公共建築物を最優先としながら、防災上重要な公共建築物以外の施設についても着実に耐震化を進めるとともに、「今ある建物を大切に長く使う」という基本理念のもと、効率的な予防保全を推進し、施設の長寿命化を図ります。建築から一定の期間を経過した建物は、社会情勢や市民ニーズの変化等の観点から、施設性能や機能の劣化が見られるものもあり、施設の長寿命化を図るにあたっては、施設性能の向上や機能・社会面での寿命を延ばすことも重要となります。

また、施設の経過年数や老朽度、機能等を踏まえ、優先順位を検討しながら、適切な施設の建替え、更新に取り組み、市民サービスの基盤となる社会資本等の安全安心度の向上を図ります。施設の更新にあたっては、施設の再配置や集約化等を検討するとともに、①センター施設・拠点施設としての整備、②東西のエリアでの整備、③コミュニティ住区での整備、④近隣住区・生活エリアでの整備など、レベル・内容に応じた施設整備の体系を構築していきます。

基本方針1 計画的な維持・保全による長寿命化の推進

- 「公共施設維持・保全計画 2022」に基づき、予防保全による修繕・補修を計画的に実施し、施設の長寿命化を図ります。
- 建築基準法に基づく特殊建築物調査の実施や管理情報の充実、各施設の長期修繕計画の作成等により、劣化状況や優先度を踏まえた適時適切な補修を行います。

基本方針2 安全安心で快適に利用できる施設の確保

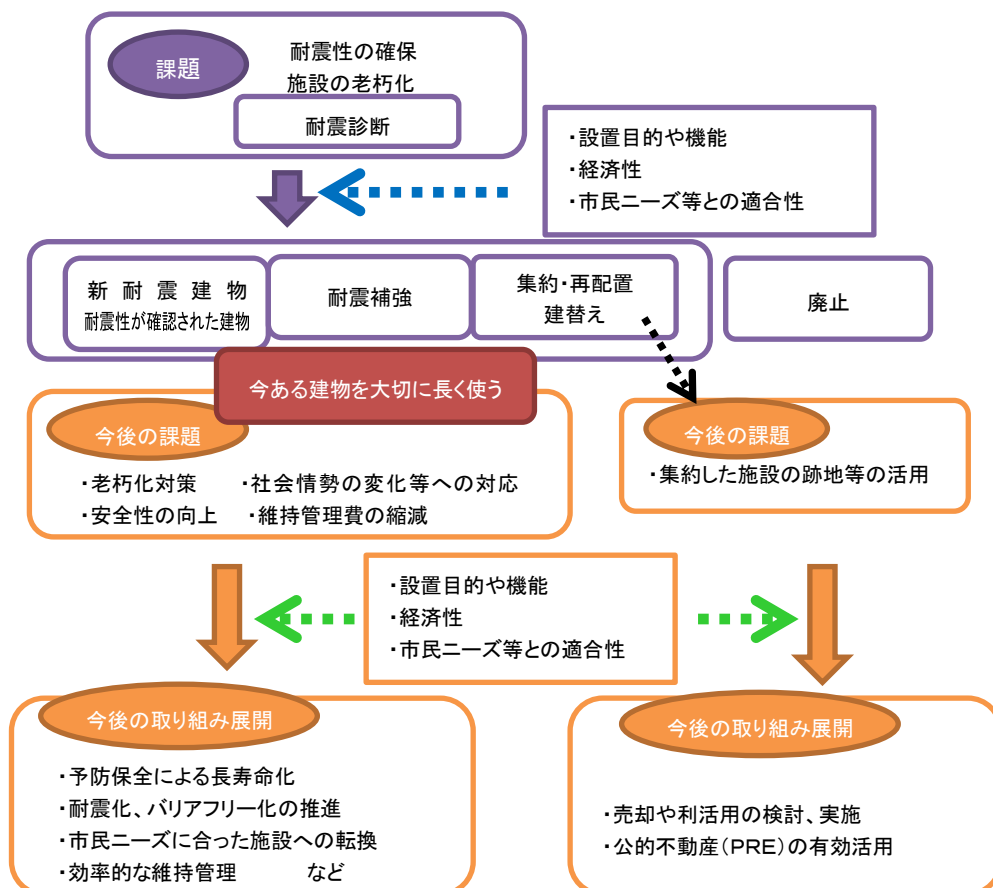
- 構造躯体の耐震化を計画的に進めるとともに、耐震診断が未実施の施設については、引き続き耐震診断を実施し、診断結果をもとに必要な対応を行い、施設の安全性の向上を図ります。また、改修等に合わせて関連する部分の非構造部材の耐震化を図るとともに、特殊建築物調査等の点検において、早急に対応が必要とされた非構造部材については、適宜適切な対応を行います。
- 施設・設備の改修等にあたっては、バリアフリー化と環境負荷の低減に配慮した施設整備を推進し、快適性の更なる向上を図ります。また、公共施設が大切に受け継がれ、市民に愛される施設、歴史的・文化的な価値のある施設として「景観資源」となるよう、「三鷹市公共施設景観づくりの手引き」に基づく景観づくりに取り組みます。
- 建替え、更新の必要性について検証を行い、優先度の高い施設については、整備が進められるよう取り組みを行います。

基本方針3 社会情勢の変化等への対応と施設の適正化

- 地域のまちづくりや施設に求められる機能・役割を検証しながら、市民ニーズや社会情勢の変化にあった施設への機能転換や改修を進め、施設の質や機能の向上を図ります。また、こうした取り組みを進めるにあたっては、施設の再配置や統廃合、既存施設の有効活用など、効率的な施設のあり方について検討を行い、公共施設の機能・配置・保有量の適正化を図ります。
- 集約化した施設の跡地利用やまちづくりに合わせた公共施設のあり方について、少子高齢化の進展、来るべき人口減少時代を見据えながら、市民ニーズ等を踏まえ検討していきます。

基本方針4 効率的で質の高い施設管理の推進

- 民間施設の地域開放や地域利用、民間事業者と連携した市民サービスの提供、指定管理者制度やPFIの導入など、民間活力を活用した施設管理を推進します。
- 施設の維持管理業務委託に係る業務内容や作業量の点検・見直しを行う「公共施設総点検運動」を推進し、さらなる施設管理業務の質とコストの最適化を図ります。



【図 22】基本方針に基づく公共施設の管理に関する概念図

8-2 インフラ施設

(1) これまでの取り組み

三鷹市では、市制施行直後から続いた急激な人口増加と都市化に対応するため、道路や下水道等のインフラ施設の整備を積極的に進めてきました。その後、一定の社会基盤の整備が完了した後は、施設の建設から、維持管理を中心とした事業展開へと移行しましたが、近年は、歩道の段差解消やベンチの設置等のバリアフリーのまちづくり、橋梁・下水道施設の地震対策、公園緑地の確保や下水道施設の合流改善事業等の環境に配慮した取り組みなど、新たな課題への対応に取り組んできました。

また、集中して建設された施設が更新期を迎えてきていることから、「三鷹市橋梁長寿命化計画(平成26年12月)」及び「三鷹市下水道再生計画(平成27年3月)」を策定し、施設の改修・更新や長寿命化に向けて取り組んでいます。

(2) 基本方針に基づく今後の取り組み

インフラ施設は、市民生活に欠くことのできない、都市の基盤となる施設であり、安定したサービスの提供を継続していく必要があります。引き続き、維持管理コストの平準化やライフサイクルコストの縮減を図りながら、施設の健全な状態を維持するとともに、機能や安全性の向上を図る維持管理に取り組み、施設の長寿命化を推進します。

8-2-1 道路

誰もが安全・安心で快適に通行できるよう、道路環境や機能の維持・向上を図るとともに、まちの骨格を形成する施設として、災害に強いみちづくりを推進し、火災や震災時における機能の確保を図ります。

基本方針1 計画的な維持・保全による長寿命化の推進

○道路パトロールによる巡視や定期的点検を行い、適時適切な補修等を実施するとともに、点検結果や補修等の管理情報の蓄積、道路種別や機能に応じた基本的な舗装の更新サイクルの検討など、劣化状況や優先度を踏まえた効率的な維持・補修の取り組みを行います。



■道路パトロール

基本方針2 安全安心で快適に利用できる施設の確保

○災害時の延焼遮断や緊急車両の通行を確保するために、幹線道路の整備に加え狭隘道路の拡幅等を推進します。

- 歩道の拡幅や段差解消、電柱の移設等のバリアフリー化を進め歩行空間の充実を図ります。
- 安全で快適な歩行空間を確保するとともに、良好な都市景観の創出及び防災機能の強化等を図るため、電線類の地中化・無電柱化を推進します。
- 環境に配慮し、省エネルギー化を図ります。
- 道路の整備にあたっては、路線ごとに地域特性を活かした統一したデザインや緑との調和に配慮するなど、「三鷹市公共施設景観づくりの手引き」に基づく景観づくりに取り組みます。

基本方針3 社会情勢の変化に対応した施設の適正化

- 開発事業に関する指導要綱に基づく指導、まちづくり推進地区の指定や地区計画制度の活用など、まちづくりと一体的な道路整備を推進します。

基本方針4 効率的で質の高い施設管理の推進

- 日常のパトロールや定期点検の実施により、不具合を早期に発見し、迅速かつ適切な対応を図ることにより、事故等の発生を未然に防止します。
- みちパートナーによるきめ細やかな管理を推進し、安全で快適な道路づくりを進めます。

8-2-2 橋梁

震災時においても機能が維持されるよう、計画的かつ効率・効果的な維持管理を推進するとともに、施設の長寿命化に取り組み、施設の健全性の確保を図ります。

基本方針1 計画的な維持・保全による長寿命化の推進

- 「橋梁長寿命化修繕計画」に基づき、大規模な修繕や架け替えを前提としない橋梁については、計画的に予防保全型の維持管理を行い、施設の長寿命化を図ります。
- 道路法施行規則に基づく定期点検を実施するとともに、点検結果をもとに劣化状況や優先度を踏まえた適時適切な補修を行います。



■橋梁の定期点検の状況

基本方針2 安全安心で快適に利用できる施設の確保

- 耐震補強が未実施の橋梁については、長寿命化工事に合わせて補強工事を行うなど、耐震化の効率的な推進を図ります。
- 耐荷重の基準を満たしていない橋梁については、安全性の観点等から架け替えを行います。

- 橋梁の整備等にあたっては、水辺や緑と一体的な計画となるよう配慮するなど、「三鷹市公共施設景観づくりの手引き」に基づく景観づくりに取り組みます。

基本方針3 社会情勢の変化に対応した施設の適正化

- 東日本大震災や熊本地震に伴う防災への関心の高まり、周辺環境との調和やバリアフリー化など、橋梁に求められる社会的要請も時代により変わってきています。こうした社会情勢等の変化にも適切に対応しながら、施設の利便性や機能性の向上、安全・安心な道路ネットワークの確保を図ります。

基本方針4 効率的で質の高い施設管理の推進

- 河川の改修計画や架設状況等により、管理区分を整理し、河川改修等に伴い、将来的に架け替えが必要となる橋梁については、定期点検を行いながら最小限の維持管理を行うなど、効率的・効果的な維持管理を行います。
- 日常のパトロールや定期点検の実施により、不具合を早期に発見し、迅速かつ適切な対応を図ることにより、事故等の発生を未然に防止します。

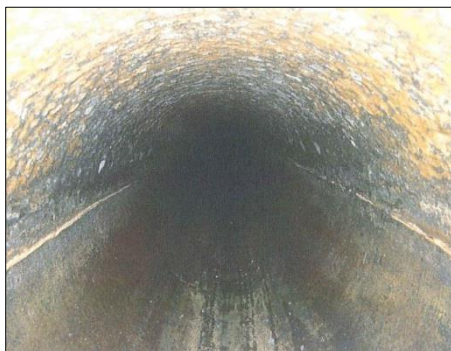
8-2-3 下水道施設

下水道機能の低下・停止を未然に防止し、公衆衛生や水環境における良好な生活環境を保全するため、計画的な改築・更新と予防保全型の維持管理を推進し、施設の長寿命化を図るとともに、防災と減災の両面から地震対策に取り組み、施設の安全性、機能の維持・向上を図ります。

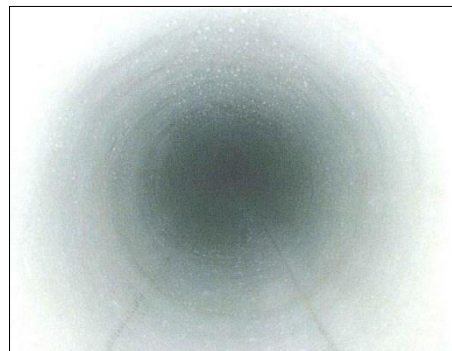
基本方針1 計画的な維持・保全による長寿命化の推進

- 「三鷹市下水道再生計画」に基づき、施設の改築・更新を計画的に進め、下水道施設の長寿命化を図ります。

～更生工法による長寿命化の事例～



■更生前の下水道管内部



■更生後の下水道管内部

- 管路施設については、優先度を勘案しながら、計画的に調査を実施し、適切な予防保全を講じる維持管理を行います。処理場・ポンプ場の設備等については、処理機能への影響や各設備の特性等を踏まえながら、予防保全型の維持管理を推進し、安定した下水処理機能の確保を図ります。
- 点検や修繕等の管理情報を蓄積し、劣化状況や優先度を踏まえた適時適切な補修を行います。

基本方針2 安全安心で快適に利用できる施設の確保

- 防災拠点周辺の下水道施設や重要な管路の耐震化を実施します。また、老朽化対策と耐震化を合わせて行うことにより、効率的な整備を行います。
- 発災時においても下水処理機能が維持されるよう、処理場・ポンプ場の耐震化を進めるとともに、部分的な破損等が生じた場合の対応を想定した減災対策に取り組みます。

基本方針3 社会情勢の変化に対応した施設の適正化

- 「多摩川・荒川等流域別下水道整備総合計画」に位置付けられた東部処理区の流域下水道への編入に向けて、関係機関との協議を行い、実施に向けた取り組みを進めます。

基本方針4 効率的で質の高い施設管理の推進

- 下水道事業の計画的な経営基盤の強化と財政マネジメントの向上を図るため、下水道事業への地方公営企業法の適用に向けて取り組みます。
- 処理場・ポンプ場には、下水処理を行うための多様な設備があることから、各設備の特性に応じた管理方法を設定し、効率的かつ効果的な維持管理を推進します。

8-2-4 公園

緑豊かでうるおいのある「緑と水の公園都市」を実現し、公園が市民に親しみと愛情を持って利用されるよう、近年の環境問題への対応や災害に強い安全で安心な公園づくりを推進するとともに、魅力ある公園づくりを市民と協働で取り組みます。

基本方針1 計画的な維持・保全による長寿命化の推進

- 日常パトロール及び定期的点検を実施し、劣化状況や優先度を踏まえた適時適切な補修を実施します。



■遊具の定期点検の状況

- 損傷や不具合の発生を未然に防止しながら、施設管理の適正化・効率化を図るため、公園管理情報システムを構築し、情報を反映させながら、計画的な維持管理や更新、長寿命化対策を行います。

基本方針2 安全安心で快適に利用できる施設の確保

- 「安全で安心な公園づくりガイドライン」に基づき、安全性や防犯性の向上、バリアフリーに配慮した整備を行い、誰もが安心して利用できる公園づくりを進めます。
- 定期的な点検調査に基づき、老朽化した遊具等については、利用者や地域のニーズを踏まえながら計画的に交換や改修を行います。
- 災害時における公園緑地の役割や機能について検討・整理を行いながら、各公園緑地に必要な防災対策強化・拡充を進め、災害に強い公園づくりを推進します。

基本方針3 社会情勢の変化に対応した施設の適正化

- 身近な公園がより使いやすく魅力的な公園となるよう、農業体験やスポーツのできる公園、コミュニティ・ガーデン（地域庭園）の整備など、地域のニーズに合わせた公園緑地のあり方や公園機能の再編について検討を行い、公園等の再生を進めます。
- 公園施設の老朽化の進行や多くの改善要望が寄せられる公園緑地については、計画的に改修を行い、既存施設の有効活用を図ります。
- 新たな公園緑地の整備や既存公園の改修にあたっては、地域のニーズや地域の歴史・文化・自然等の特性を活かした特色ある公園整備など、親しまれる公園づくりを推進します。
- 利用度の低い小規模公園等については、利用者や近隣住民などの市民参加を得ながら、市民主体で整備・管理するコミュニティ・ガーデン等として改修を行い、公園利用の促進を図ります。
- 新たなまちづくりの展開で創出される拠点や空間等においては、「コミュニティ創生」の拠点の一つとして、周辺環境と調和した整備を推進します。
- 公園の整備等にあたっては、「三鷹市公共施設景観づくりの手引き」に基づく景観づくりに取り組み、緑のランドマークや地域の憩いの場として、三鷹らしいコミュニティの景観の創出を図ります。

基本方針4 効率的で質の高い施設管理の推進

- 地域住民や公園ボランティアなど、市民との協働によるきめ細やかな管理を推進し、安全で快適な公園づくりを進めていきます。
- 花と緑のまち三鷹創造協会との連携・協働により、市民との協働による公園管理の推進や管理運営等を担うボランティアの育成など、市民参加の拡充を図ります。



■公園ボランティア

9 計画の推進

(1) 推進体制の整備

三鷹市では、公共施設の長寿命化や環境への配慮、計画的な維持・保全を行うファシリティ・マネジメントを推進するため、平成19年10月に、公共施設の再配置・統廃合等の方針の策定や、事業の総合調整等を行う三鷹市都市再生推進本部を設置しました。

また、各施設の現状に関する情報を一元的に把握し、施設の維持保全や質的向上に関する整備をより効率的かつ迅速に行うため、平成20年4月には、公共施設の一元的な管理を行う組織として、都市整備部公共施設課を設置しました。

平成29年4月に開設する三鷹中央防災公園・元気創造プラザでは、多様な機能が融合した複合施設として、組織改正等も含め、集約された各施設の効率的な管理運営体制を構築しました。引き続き、こうした庁内の横断的な組織体制のもと、本計画の推進を図ります。

(2) PDCAサイクルによる管理の推進

公共施設等を効率的かつ効果的に維持・管理していくためには、継続的な施設点検や適時適切な修繕の実施、点検・調査の結果や基礎情報等に基づき、施設の老朽度や不具合の状態等を把握・分析評価しながら、維持・保全計画の策定・見直しを行い、計画的に改修や更新等の工事を実施していく必要があります。あわせて、社会情勢や市民ニーズ等の変化に伴う政策的課題に対しては、引き続き適切な対応が求められます。

そこで、市の政策を担う企画部門、財政部門、各施設の所管部門とマネジメント・営繕部門とが連携し、公共施設等の管理に関するPDCAサイクル（「P計画→D実行→C点検・評価→A見直し」）を構築することで、必要な情報の集約・共有化や部門間の調整を図るなど、総合的なマネジメントを行います。

(3) 協働の取り組みの推進

本計画は、公共施設等全般におけるマネジメントの考え方や、今後の取り組み方針・方向性を施設面から捉え、取りまとめたものですが、個々の取り組みの実践にあたっては、市民ニーズの把握や協働による施設管理など、市民の参加と協働が欠かせません。特に、個別施設の見直しにあたっては、当該施設が担うサービスについて、ソフトも含め全体を捉えた検討を行うとともに、市民参加による合意形成を図りながら進めていく必要があります。



■ワークショップの様子

市民の理解と協力が得られるよう、広報紙やホームページ等により情報提供を行い、情報の共有化を図るとともに、個々の取り組みの実践にあたっては、意見交換会やワークショップを行うなど、丁寧な説明と市民参加により、協働の取り組みを進めていきます。

また、これまでも三鷹市では、民間企業や大学・研究機関等が所有する施設の地域開放や公私連携型の民間保育所の設置、武蔵野市・調布市・小金井市・西東京市との公共施設の共同利用など、多様な主体との連携・協働により、施設基盤の確保や市民サービスの充実を図ってきました。市が施設整備を行うだけでなく、市民ニーズにも応じることができる柔軟な公共施設のあり方についても検討を進め、今後も多様な主体との協働による取り組みを推進していきます。

用語解説

◆あ行

一時開放広場

暫定的に開放している広場のこと。

◆か行

開発事業

三鷹市まちづくり条例に基づく「環境配慮制度」において、環境配慮の措置義務のある「事業施行面積 500 m²以上の開発行為」、「高さ 10m超の建築物」及び「戸数 15 戸以上の共同住宅又は長屋」などを建築する事業のこと。

公園ボランティア

公園等の美化活動など、日常的な維持管理を行う 5 人以上の市民ボランティア団体のこと。

公共施設総点検運動

平成 23 年度から施設管理業務の見直しとして、清掃、設備保守、警備等の委託内容等の調査や施設管理者とのヒアリング等を通して施設の管理等に係る業務の質とコストの評価を行い、最適な状況に近づけていく取り組み。

更新

改築のうち、対象施設の全部の再建設あるいは取り替えること。

更生工法

古くなった下水道管等を再生材で被覆して、機能を回復させる工法。

コミュニティ・ガーデン

地域の共有の庭として公共施設などを利用し、市民参加により、緑化から管理運営までを行い、地域の緑をつくり育てるもの。

旧耐震基準

建築基準法の改正により、昭和 56 年 6 月 1 日から導入された基準を新耐震基準といい、それ以前の基準を旧耐震基準という。

◆さ行

指定管理者制度

民間事業者を含む指定管理者に公の施設の管理を委ねることにより、多様化する市民ニーズに効果的・効率的に対応し、民間事業者等の有する能力、経験知識等を活用しつつ、市民サービスの質の向上、経費の節減等を図るため、地方自治法に基づき導入している。

児童遊園

三鷹市立児童遊園条例に基づいた公園で、児童に健全な遊び場を与え、その情操と健康の維持向上を図るための公園のこと。

修繕

施設の機能が維持されるよう、部分的に補強、取り替え等により修復すること。

集約化施設

複数の施設を1つの建物に集約した施設のこと。

施設を集約化することで、維持更新費用を抑制しつつ、施設の機能を継続することができるメリットがある。

新耐震基準

建築基準法の改正により、昭和56年6月1日から導入された基準で、それ以前の基準を旧耐震基準といい、区別している。

新耐震基準においては、震度5強程度の地震に対しては、構造体を無被害にとどめ、大地震（震度6強～7程度）の地震に対して、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害が生じないことを目標に、大地震時に必要な保有水平耐力を建物が保有しているかどうかを検討するよう規定している。

青少年広場

三鷹市青少年広場条例に基づいた広場で、青少年のスポーツ及びレクリエーションの普及及び振興を図り、もってその健全な育成に寄与するための公園のこと。

◆た行

耐震化

建築物については、現行の耐震基準に適合しない建築物の地震に対する安全性の向上を目的に、改築等を実施するもの。

耐震診断

住宅や建物が地震に対してどの程度、被害を受けるかといった地震に対する強さ、地震に対する安全性を評価すること。

耐用年数

公共施設等が、使用又は利用に耐えうる年数のこと。

耐用年数を迎える前に、適切に改修することで耐用年数を伸ばすことができる。

長寿命化

計画的に施設の維持・保全を行い、公共施設等の耐用年数を伸ばすこと。

投資的経費

支出の効果が資本形成に向けられ、施設等がストックとして将来に残る経費で、道路や学校などの建設事業や災害復旧などに要する経費のこと。

◆は行

花と緑のまち三鷹創造協会

花と緑の市民活動をサポートし、花と緑に係る協働の取り組みをより一層推進することを目的に設立された組織で、現在はNPO法人花と緑のまち三鷹創造協会となっている。

バリアフリー化

本計画においては、主に移動の際に物理的障壁(バリア：段差、構造等)が取り除かれた状態にすること。

P F I

Private Finance Initiative(プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) の略。
公共施設等の建設、維持管理を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。

ファシリティ・マネジメント

施設の管理・運用の手法のひとつ。

市の大きな経営資源である公共施設を効率的に整備・運営し、有効に活用する取り組み。

防災上重要な公共建築物

震災発生時に災害対策本部設置施設及び避難所設置施設となる公共建築物並びに下水道処理施設。(庁舎棟、市立小中学校、コミュニティ・センターなど)

防災広場

主に用途や目的が防災を観点としている広場。

◆ま行

メンテナンスサイクル

点検・診断の結果に基づき、必要な対策を適切な時期に、着実かつ効率的・効果的に実施するとともに、これらの取り組みを通じて得られた施設の状態や対策履歴等の情報を記録し、次期点検・診断等に活用するサイクル。

みちパートナー

三鷹市みちパートナー事業実施要項に基づき、市内の道路を対象に、ボランティアで日常的な美化活動を行うグループのこと。

◆や行

予防保全

施設の劣化状況に応じて安全・安心・快適に使用又は利用できることを目指し、施設の不具合が発生する前に、あらかじめ予測できることを未然に防ぎ保護する維持管理手法。

◆ら行

ライフサイクルコスト

新設、維持管理、改築、処分を含めた施設の生涯費用の総計。

緑地

比較的小規模なオープンスペースを緑地として管理しているもの。