

第3章 再編の方向性（再編方針）の検討と工事の実施（対策の優先順位の考え方）

3-1 再編の方向性（再編方針）を検討する手順

個々の施設の状態を踏まえ、今後行うべき対策とその概ねの実施時期を示した再編方針を定めるための手順について、以下に示します。以下の①～③を順に検討することで再編の方向性（再編方針）を定めます。

(1) 1次評価（定量的評価）

施設類型別の縮減目安（「2-2 施設類型別の縮減目安と類型別の方針」参照）から施設類型ごとに縮減目安となる面積を確認するとともに、定量的要素（劣化状況、利用状況、コスト状況）によるポートフォリオ分析結果（「2-1 施設白書編」参照）から、再編を優先的に進めるべき施設を確認し、個々の施設の方向性を検討していきます。あわせて、「基本方針編」で示した施設類型別の方針で定めた考え方との整合を確認します。

(2) 2次評価（定性的評価）

(1)の定量的評価で検討した施設の方向性と施設類型別の方針で定めた考え方を踏まえ、政策的視点や義務的視点など定性的な視点から改めて施設の必要性や課題などを確認し、個々の施設の方向性を整理します。

(3) 再編の方向性（再編方針）の作成

(2)で整理した個々の施設の方向性について、改めて、ポートフォリオ分析結果や耐用年数到達年度との整合を確認し、庁内調整を経た上で、具体的な取組内容と概ねの実施時期を再編方針として定めます。再編方針の具体的な内容については、第4章「個別施設の再編方針」で示しています。

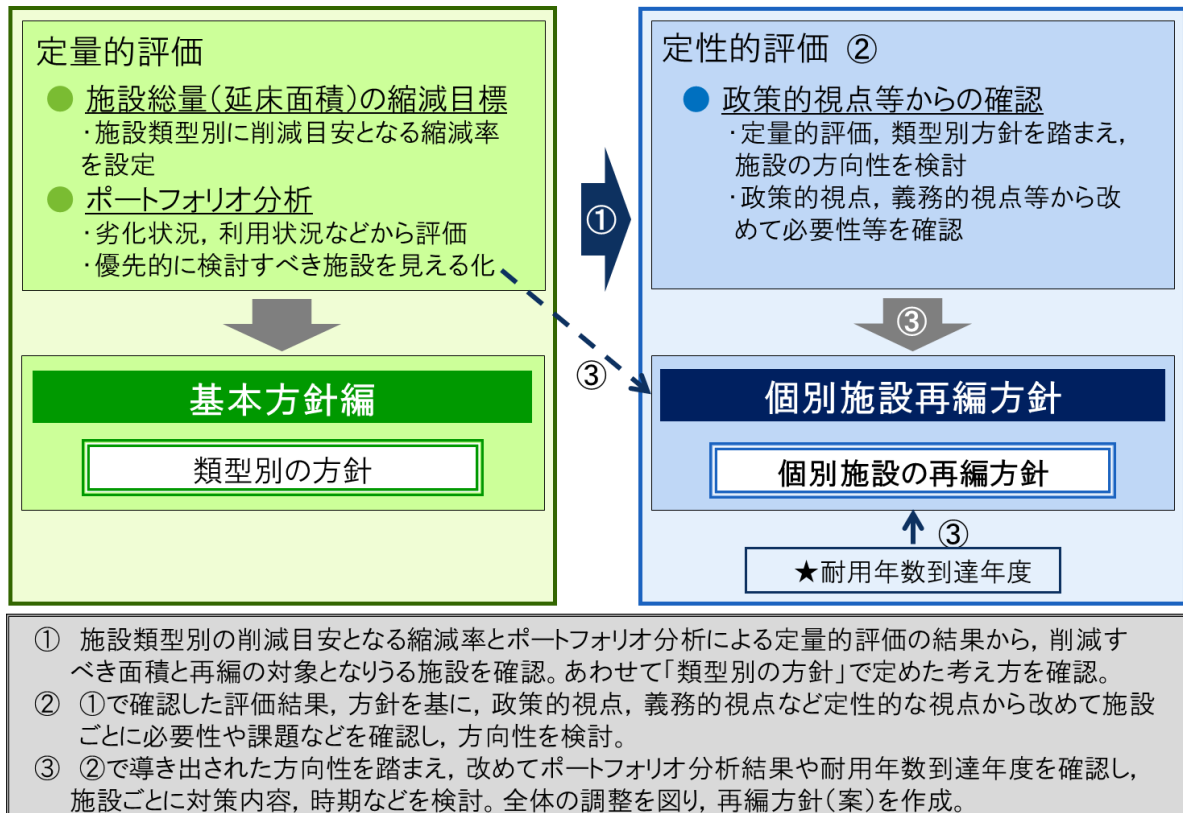


図 11 再編の方向性（再編方針）を検討する手順

表 8 定性的評価の視点

評価の視点	内容
政策的な重要度	(1) 同じ施設群(類型)において, サービスを提供するにあたり基幹となる機能を果たしているか
行政関与の必要性	(1) 法令等により実施が義務付けられているか (2) 市民生活にとって欠かせない施設であるか
当初の設置目的との整合性	(1) 設置目的の意義が低下していないか (2) 機能が当初の設置目的に即しているか
利用状況(供給)	(1) 利用状況は適切であるか (2) 今後の利用状況の見込みはどうか
コスト(財務)	(1) 維持管理費用は適切であるか (2) 維持管理コストの推移はどうか
機能の代替性	(1) 同地区内(若しくは近隣)で, 他の公共施設による機能提供の可能性 (2) 民間事業者による機能提供の可能性
建物(品質)	(1) 老朽化状況
施設の規模や配置状況	(1) 施設の規模や配置状況

3-2 再編の手法

「3-1 再編の方向性（再編方針）を検討する手順」で示す手順を経て整理した個々の施設の再編の方向性は、具体的な取組としては、表9にある手法の一覧より施設の方向性に合致する手法を選択する又は組み合わせることによって示します。

例1 取組：「今後も継続して建物の需要が見込まれるため、改修により長寿命化を図り、転用可能な未利用スペースについては、同種の施設を受入れる。」

⇒『改修＋集約化（同種の施設を受入れ）＋廃止〔既存施設〕』

例2 取組：「まちづくりの観点や、市民ニーズを踏まえた観点から、現在地よりも他の場所に移した方がより効率的で効果的なサービスの提供が見込まれるため、移転をするとともに、異なる種類の施設を合築して一体の施設として再整備する。」

⇒『移転＋複合化（建替）＋廃止〔既存施設〕』

表9 再編の手法

手法	主な内容
現状のまま存続	今後も継続して行政需要が見込まれる施設について、日常的な点検や定期的な修繕に加え、計画的な保全により現状のまま存続すること。
改修	今後も継続して行政需要や建物の需要が見込まれる施設について、改修により長寿命化を図ること。なお、市民ニーズに合わなくなってきている施設については、快適で魅力ある施設に再整備をします。
集約化（建替）	今後も継続して行政需要が見込まれるが、利便性を確保するためには移転や建替えが必要な施設と、単体の施設として運営していくよりも、機能を他の施設へ集約した方がより効率的で効果的な行政サービスの提供が見込まれる「同種又は類似の施設」を、統合して一体の施設として再整備（建替え）すること。
集約化（同種の施設を受入れ）	今後も継続して行政需要が見込まれる施設に、単体の施設として運営していくよりも、機能を他の施設へ集約した方がより効率的で効果的な行政サービスの提供が見込まれる「同種又は類似の施設」を受入れること。

手法	主な内容
（廃止して他の施設と）集約化	単体の施設として運営していくよりも、機能を他の施設へ集約した方がより効率的で効果的な行政サービスの提供が見込まれる施設について、既存施設を廃止し、他の「同種又は類似の施設」に移転・集約化すること。
複合化（建替）	今後も継続して行政需要が見込まれるが、利便性を確保するためには移転や建替えが必要な施設と、単体の施設として運営していくよりも、機能を他の施設へ併設した方がより効率的で効果的な行政サービスの提供が見込まれる「異なる種類の施設」を、合築して複数機能を持つ複合施設として再整備（建替え）すること。
複合化（他の施設を受入れ）	転用可能な未利用スペース、低利用なスペース、又は使い方の改善が必要なスペースがある施設に、単体の施設として運営していくよりも、機能を他の施設へ併設した方がより効率的で効果的な行政サービスの提供が見込まれる「異なる種類の施設」を受入れること。
（廃止して他の施設と）複合化	単体の施設として運営していくよりも、機能を他の施設へ併設した方がより効率的で効果的な行政サービスの提供が見込まれる施設について、既存施設を廃止し、他の「異なる種類の施設」の転用可能なスペースに移転・複合化すること。
転用， 転用（一部）	行政需要が低下傾向にある施設や、当初の設置目的に即さない利用がなされている施設、また、機能の転換により施設需要の増加が見込まれる施設について、他の施設用途へと改修し、新たな施設として再整備をすること。
廃止， 廃止（一部）， 廃止（既存施設）	耐用年数を間近に控えて（又は超えて）いる施設や、行政需要が低下傾向にある施設又は機能を廃止すること。なお、廃止（既存施設）の場合は、機能を他の施設に移転又は集約化するか、継続して建物や設備が使用可能な場合については、他の施設へと転用します。
移転， 移転（一部）	まちづくりの観点や、市民ニーズを踏まえた観点から、現在地よりも他の場所に移した方がより効率的で効果的なサービスの提供が見込まれる施設又は機能について、移転すること。なお、継続して需要が見込まれるが、都市整備等に合わせるやむを得ず移転が必要な場合も含むこととします。

手法	主な内容
譲渡	既に運営を民間事業者に委ねている施設（公設民営の施設）や、民間事業者に貸し付けている施設で、市が運営に関与するよりも、民間ノウハウを活用してより充実したサービスの提供が見込まれる施設について、当該民間事業者に譲渡すること。
除却，除却（一部），除却（既存施設）	既に廃止されている施設（複合施設では，構成する全施設が廃止）や，不要となった建物について，速やかに除却すること。
民間施設の活用	必要となる施設規模や設備，立地条件等を総合的に見極め，民間施設への入居が可能であり，公共施設を自ら整備するよりも，より効率的で効果的なサービスの提供が見込まれる場合について，民間施設の活用をすること。
主体の変更，主体の変更（一部）	事業の実施主体や，施設の管理運営主体について，指定管理者制度の導入，民営化等により，民間事業者によるサービスの提供が可能であり，かつ市が直接運営するよりも，より効率的で効果的なサービスの提供が見込まれる施設について，主体を変更すること。
新設，新設（複合化），増築，拡大，拡大（複合化），建替，建替（一部），更新	地域の行政サービス機能の充実など，必要に応じて新たな施設の整備や，既存施設の増築又は既存スペースの拡大を行うこと。なお，今後も継続して行政需要が見込まれる施設については，建替えや設備の更新を行います。
縮小，削減，減築（ダウンサイジング）	未利用スペース，低利用なスペース，又は使い方の見直し可能なスペースについて，転用をして規模を縮小するか，移転や建替えのタイミングにあわせて規模の縮小や面積の削減を図ること。なお，施設内に未利用や低利用な建物及びスペースがあり，構造的に減築や除却が可能であれば，改修のタイミングにあわせて実施します。

3-3 優先順位を定めた工事の実施

基本方針 2：計画的な保全による施設の長寿命化（「1-2 公共施設の管理の基本的な考え方」参照）に基づく工事の実施に際しての優先順位の考え方について示します。

優先すべき工事の決定については、建物性能、利用状況及び管理運営コストなどの要素並びに施設保有の見直し状況等の観点から総合的に判断します。また、現状で既に安全性が損なわれている建物や大きな機能低下が発生している建物については、設定した改修周期に到達していない場合であっても優先的に改修を実施します。

なお、保全に係る具体的な取組は、「保全計画」に基づき実施します。

表 10 優先順位検討の際に必要な視点（例）

視点	優先順位を高める主な要因
物理的 観点	放置しておく利用者へ直接・間接の物理的被害や大きな施設の滅失が予見されるもの 例) 外装材落下の危険性、消防設備の不備等
	敷地周辺に悪影響（騒音・振動・著しい美観の喪失等）を与えており、解消が求められるもの 例) 空調外部機器の劣化による騒音
	改修により長寿命化が明らかに見込まれるもの 例) 屋根防水の改修、外壁のひび割れ補修、外壁塗装、建具廻りの防水及び鉄骨の塗装などの躯体の構造的強度低下を防ぐために行う改修
機能的 観点	設置当初の本来の要求事項が満たせなくなっており、解消が求められるもの 例) 建具不良による立ち入り不可能な室、設備機器の故障による機能の支障等 災害発生時を想定し健全な状態を特に維持しておくことが必要と判断されるもの
経済的 観点	予防保全により、将来のライフサイクルコストの低減が見込まれる状況にあるもの 例) 鉄筋の露出などがあり、放っておくと大きな機能低下が起これば大規模な改修が必要となることが予見されるもの
社会的 観点	市民ニーズの変化により新規整備、増改築又は用途転用が必要なもの 少子高齢化等に伴い利用者の安全性・利便性を確保するための改修が必要なもの 例) スロープの設置、段差の解消、エレベーターの設置など 環境負荷低減に貢献するもの 例) LED 電灯への交換、負荷の少ない熱源機器への交換など