

「千代田区公共施設等総合管理方針（素案）」に関する区民等からの意見と区の考え方

【10名・20件】

番号	意見者	ご意見	区の考え方
1	在住1	<p>スポーツセンター3Fのトレーニングルームを体力回復の為、月に1～2階利用している。混雑時には器具が空くの待たなければならない。ボディービル向きの器具が40%位占有している。ボディービルは趣味の領域と思うので、一般区民の為のトレーニングルームに方向転換してもらいたい。今後さらに利用させていただきたいと思っている。</p>	<p>ご意見として受け止め、今後の対応を検討していきます。</p>
2	<p>在住 2・3・ 4・5・ 6・7</p>	<p>素案の策定過程で住民参加がない。素案内容は一般人が簡単に理解できる内容ではない。意見を公募する前に質疑応答も入れた説明会を開いて一般区民の内容に対する理解を得てから意見公募してほしい。</p> <p>千代田区意見公募手続要綱（目的）に記載しているように「区政運営の構成と透明性」に対して、今回の本方針には、住民側の参加があったとは思えない。</p>	<p>方針策定にあたっては、パブリックコメントの他、区民アンケートを実施しています。この方針に基づき実施する個別の施設整備の際には、住民説明会等を実施し、地域の意見を十分に聴取しながら進めていきます。</p>
3	<p>在住 2・3・ 4・7</p>	<p>素案3. 2の2-3身近な地域拠点として、地域特性を踏まえた価値を創出する（P. 41）において、区有施設としてサービスが一切できていない地域があるので、公平性を義務付けるべきである。麴町大通りから大手町は千代田区全体の約半分を占める地域だが、公共施設は日比谷図書館のみであり、この偏りは類を見ない。どの地域もサービスが公平に受けられる様に義務付けを明記すべき。周辺住民に広く周知し意見を聴取した上で旧麴町保健所の解体後には地域住民が他地域と同様のサービスが提供される様な公共施設を建設すべきである。</p>	<p>区有施設は、今後も社会状況や区民ニーズの変化に留意しながら、暮らしに身近な地域拠点として、地域の価値や魅力の維持・向上に資するサービスを提供していきます。</p> <p>なお、個別の低未利用地の活用や公共施設の整備にあたっては、区民需要はもとより、対応すべき行政課題の内容やその緊急度など、様々な要因を総合的に勘案しながら、具体的な方策を検討していきます。</p>

番号	意見者	ご 意 見	区の考え方
4	在住 2・3・ 4・7	<p>素案の4. 公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進に向けての機能2：施設の有効活用に向けた総合調整機能について (P.44)</p> <p>公共施設は、住民の生活水準を向上させ、住民自治を強め地域の活性化を図るものである。決して「人口構成等の変化に応じて再配置」という受動的なものではない。</p> <p>素案は将来の人口の動向等を見据えていかにも計画性のあるかのごとくに見えるが、今迄、区が作成した計画や指針は立派でも実際は絵に描いた餅の様な位置づけになっている。長寿命化計画を謳っても実際は耐用年数の半分で公共施設を解体して新築する計画をしたり、人口増加で麴町小学校の様に教室が足りず、図書館をつぶして生徒を収容する等、総合設計を許可して容積率が倍増する大型マンションが増加し、人口が増えて諸問題（遊び場がない、保育園が不足等）が噴出するのはわかっているのに計画的に公共施設を作らない。時間をかけて作成した指針は活かされていない。区民へ広くアンケートを配布し何を要望するか意見を拾い上げて一般区民も交えて策定をすべき。</p> <p>旧神田保健署跡地や旧麴町保健所跡地は地域住民の声に基づいて再生させ、公共施設本来の役割を發揮させるべきである。旧麴町保健所跡地には、地上41メートルの仮区営住宅が建設されるという「これはあくまで計画案」だと住宅課から説明(平成28年10月19日)があった。これは案であるという事と住民の合意が取れていないので白紙に戻すべきである。住民の合意をとりながら、計画を立ててほしい。</p>	<p>平成28年11月に在住区民4,000名及び昼間区民1,000名を対象に、施設に関する内容を含めた区民アンケートを実施し、策定を行っています。</p> <p>なお、個別の低未利用地の活用や公共施設の整備にあたっては、区民需要はもとより、対応すべき行政課題の内容やその緊急度など、様々な要因を総合的に勘案しながら、具体的な方策を検討していきます。</p>
5	在住 3・4・7	<p>公共施設の目的とは「住民の福祉の増進」(地方自治法第244条)である事を明記すべきである。</p>	<p>本文において、「公共施設は、住民福祉の増進を目的とする」という趣旨を記載することとします。</p>

番号	意見者	ご 意 見	区の考え方
6	在住 2・3・ 4・5	<p>長寿命化計画との整合性を図る為にも公共施設の思いつきの建替えは戒める必要がある。(仮称)四番町公共施設計画において、四番町アパート38戸は平成27年に大規模改修を終えたばかりである。長寿命化計画に沿って更新するべきである。</p>	<p>個別の低未利用地の活用や公共施設の整備にあたっては、区民需要はもとより、対応すべき行政課題の内容やその緊急度など、様々な要因を総合的に勘案しながら、具体的な方策を検討していきます。</p> <p>なお、将来的な建替えの可能性があっても、当面のサービス提供を継続するうえで必要な改修については実施するべきであると考えています。</p>
7	在住 3・4	<p>今回、他に意見募集は2案あり素案は合計3案もある。しかも提出先がバラバラで3案を縦覧できるのは区役所のみである。インターネットを利用してHPを見られる人ばかりではない。誰もが簡単に縦覧出来て提出先も一括にまとめて住民に負担を書けない方法で意見募集を行ってほしい。</p> <p>区民の意見を吸い上げて作成したいという趣旨の見えない意見募集の方法である。この方法で意見募集をした事になるのか。改善を強く求める。</p>	<p>素案を閲覧できる場所については、区役所以外では出張所も可能となっています。今後は、閲覧場所や提出先、手法等を含めて、改善を検討していきます。</p>
8	在住 3・4	<p>公共施設は区有地である。区民の財産であることを考えれば公共施設を計画する時点で必ず地元住民の合意を得なければならないはずである。全ての公共施設を建設する時は地元からの合意を得てから建設することを明記してほしい。また合意を得られていない施設は建設できないことも明記してほしい。</p>	<p>本文において、区有施設は区民ニーズや地域特性を踏まえてサービス提供していくと記載しています。また、この方針に基づき実施する個別の施設整備の際には、住民説明会等を実施し、地域の意見を十分に聴取しながら進めていきます。</p>

番号	意見者	ご 意 見	区の考え方
9	在住 2・3・ 4・6・7	<p>同時期に「第二次健康千代田 21」(P. 136)、「千代田区地域福祉計画」(P. 50)の意見募集がなされている。総数で260頁以上を読み意見をまとめるには少なくとも1ヶ月は必要である。</p> <p>一般人では理解が難しく専門家でなければ読み込めない260頁もの大量の素案に対する意見募集期間が2週間ではあまりにも短すぎる。新宿区では1か月の期間がある。1案で1か月であれば、今回は3か月は必要。住民参加が難しい募集設定はやめてほしい。</p> <p>担当者に確認したことから察するにこの案は平成28年12月後半には作成されたと推察する。その段階に意見公募を行えば十分に検討して意見を述べることができた。「千代田区意見公募要項」には2週間以上と書かれている。このような重要な計画の意見公募期間であれば、国でも1ヶ月である。住民に一番近い基礎的自治体であるので、区は期間を最低でも1ヶ月にするべきである。</p>	<p>区では、パブリックコメントの期間を2週間以上と規定しています。今回、策定スケジュールの関係上、2週間しか期間がとれなかったこと、また、他の計画の意見募集の時期と重複したことについては、今後改善に努めていきます。</p>
10	在住 3・4・7	<p>公共施設を利用しやすいものにするべきである。その為に施設運営の改善と他自治体と比較し利用料が高額な場合は、見直しを図ることを「方針」素案に明記すべきである。</p>	<p>本文において、区有施設は、質の高いサービスを適正なコストで提供していくことを記載しています。なお、施設の利用料負担については、様々な意見があり、個別施設ごとに慎重に検討していくものと考えています。</p>
11	在住5	<p>地下鉄の入り口を追加する等、地域住民のための内容を入れてほしい。</p>	<p>本文記載のとおり、地域の特性を活かした良好な都市空間の創出に向けて、都市機能更新やまちづくりの動向を意識し、計画的に取り組んでいきます。</p>

番号	意見者	ご 意 見	区の考え方
12	在住 3・4・7	<p>方針素案は低未利用財産の活用について3つの方針を提示している。(P.42)</p> <p>1) 施設需要への使用及び将来需要に対する保有 2) 地域発展のための活用 3) 財政のための活用</p> <p>です。千代田区が保有する不動産は区民の財産であるので、公共の目的(1)と(2)の為に使われるべきである。</p> <p>財政の為の活用と称し区が不動産事業に乗り出した事例が東松下町計画である。区有地に定期借地権を設定し、開発事業者に活用させたことで、地域コミュニティーに大きなしこりを残しました。このような事は2度と起こしてはならない。区は不動産業を営んでいるわけではないので、(3)は削除してほしい。</p>	<p>区が所有する土地・建物は、区民共通の貴重な財産です。区が保有する低未利用財産の有効活用の方法として、「①施設需用への活用、将来需要に対応する保有」、「②地域発展のための活用」、「③財政のための活用」の3つに大別しています。「③財政のための活用」では、売却、交換、貸付・信託等の運用などにより有効活用を図り、その結果生み出される収入を質の高い区民サービスの提供に繋げていきたいと考えています。また、有効活用の選択にあたっては、施設需要の地域特性等のほか、敷地規模、用途地域等を踏まえ適切に検討していきます。</p>
13	在住6	<p>1頁の方針制定の背景・目的には社会状況や人口構成の変化等により、区民の公共施設等の利用状況やニーズにも変化が生じてきている。公共施設等を取り巻く現状を的確に把握し5年から10年先さらには30年先までの中・長期的な見通しを分析し、公共施設等の今後のあり方を整理する必要がある事はわかる。</p> <p>しかし「千代田区公営住宅等長寿命化計画」(平成24年3月)が作られ公共施設の長寿命化を行うとの計画が反映された計画とは言えない。整合性が見られない。</p>	<p>本方針においても本文記載のとおり、長寿命化や予防保全の考え方を適用しています。</p>
14	在勤1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区内に在勤していますが、日頃から区のスポーツ施設はもっと充実させてほしいと思う。</li> <li>・この計画について、今後の施設の管理や利用の考え方はよくまとめられているかと思うが、民間活用の考え方について(今後どこまで進めていくかなど)も示してほしい。</li> </ul>	<p>ご意見として受け止め、今後区立スポーツセンター等の充実に向け、検討していきます。</p> <p>民間活用の考え方については、本文に追記することとします。</p>

番号	意見者	ご 意 見	区の方考え方
15	在住 6	<p>「千代田区人口ビジョン」では人口動向が転入転出の社会増減が主たる原因と分析している。人口動向を正確に把握して計画を策定すべきである。</p> <p>ちよだみらいプロジェクト・千代田区第三次基本計画 2015（最上位計画）にかかっている（P. 114）の推定人口と今回の（P. 5）の人口の動向の数字に大きな乖離がある。同時期に意見募集をしている「千代田区福祉計画（素案）」では住民基本台帳等の新しい数字を使用して現状に沿った計画である。統計学的には現実との乖離を少なくするために最新の数字から推計の修正を行うべきである。また、同じ基礎的自治体の計画であるにも関わらず、計画の基礎である人口動向が違っているため、同じ人口動向を使わなければ計画自体の公平性と透明性がなされない。「千代田区公共施設等総合管理方針」の基礎には人口の動向が重要だと思う。その人口が各表ごとに参照した資料が違い、人口の整合性がない。「千代田区人口ビジョン」を参照したと担当者から聞いたが（P. 6）、「千代田区人口ビジョン」では、平成 25 年が基礎であり中には平成 22 年の数字から推計した数字が使われ、平成 27 年の人口が現状人口と違い、平成 27 年の実情との乖離が生まれている。</p> <p>また参照した出典の表記がされておらず、単に「千代田区人口ビジョン」からの横引きと考える。また平成 29 年 1 月の素案にもかかわらず、人口動向では平成 27 年が推計の数字で住民基本台帳からの人口ではない。</p> <p>再度正確な人口動向等の数字を使い、「千代田区人口ビジョン」との整合性を行った数値に直し、参照した出典を明記し、再度意見公募を行うべき。</p>	<p>本方針の推計人口は、平成 27 年度に策定した「千代田区人口ビジョン」において実施した人口推計と同様のものを掲載しています。そのため、それ以前に策定した総合計画や最新数値と差異があります。これは、人口推計を頻繁に実施することが難しいことが理由です。</p> <p>また、各計画によって趣旨・目的が異なることから、推計時期や手法等に違いがあり、数字が合致しないこともあります。</p> <p>人口推移は、国勢調査の結果を掲載していることを図表の下に記載しています。また、人口推計は「千代田区人口ビジョン」による推計結果を掲載していることを本文中に記載していますが、グラフの下にも記載することとします。</p> <p>なお、住民基本台帳の人口は、国勢調査の人口とは異なります。これは、両調査における人口の把握時点（1 月と 10 月）や把握方法（届出地と居住地）が異なることなどによるものです。地域行政推進の観点からは、その地域に実際に住んでいる人・世帯についての資料が必要と考え、国勢調査をベースとした人口の推移を掲載しています。</p>

番号	意見者	ご 意 見	区の考え方
16	在勤2	<p>エネルギーセキュリティーについて、本文中に記載されているとおり、公共施設等は、平常時だけでなく有事の際においてもその機能を万全に発揮できるよう必要な対策を講じておくことに賛同する。</p> <p>特に電源の確保は必須であると共に最重要課題と考えるので、「(1) 安全性の確保」(P. 36)において、以下のように具体的に記載されることを提案する。</p> <p>＜追記案 P. 36 2.5 公共施設等の課題 (1) 安全性の確保＞</p> <p>「平常時だけでなく有事の際においてもその機能を万全に発揮できるよう、自立分散型電源による多重化など必要な対策を講じておく」</p>	<p>有事の際は、施設ごとの特徴を踏まえた対策を講じていく必要があると考えており、個別具体的な対応例については記載していません。</p>
17	在勤2	<p>運用面における環境負荷の軽減の新技术の活用について、省エネ・省CO<sub>2</sub>を実現するためには運用面での取組みも重要だと考えている。高効率な設備を省エネ・省CO<sub>2</sub>の観点から最適に運用するための自動最適運転システムが高度化しつつある。「2-2 効率的・効果的な新技术を活用する」(P. 42)において、例示されることにより、更なる環境負荷軽減が期待されるため、以下のように記載されることを提案する。</p> <p>＜追記案 P. 42-43 2-2 効率的・効果的な新技术を活用する＞</p> <p>維持管理の技術や材料等について継続的に情報収集し、長期的にみたライフサイクルコストの縮減や環境負荷軽減などの効果が期待される、効率的・効果的な新技术の活用に取り組めます。(例：路面化空洞調査の実施、取り換えサイクルが長い高耐久の部材・省エネルギー性の高い設備機器の利用、自動最適運転システムなど)</p>	<p>自動最適運転システム等の新技术においては、費用対効果を鑑みたくうえで、導入を検討していきます。</p>

番号	意見者	ご 意 見	区の考え方
18	在住 8	<p>*人口の将来推計について</p> <p>行政施策を組み立てるに際して人口の量と年齢構成比率の把握は重要である。将来的に出生人口及び生産人口の減少と高齢人口の増加傾向の顕著化は、公共施設のあり方に大きく影響を与えることになる。</p> <p>5頁に記載の人口推計と、本書の施策の元になる「千代田区公有財産白書」の人口将来推計の数値が異なることに疑義があり、千代田区の行政上の将来指針を定めた「千代田区第3次基本計画改定方針」「千代田区人口ビジョン」においても異なる数値を使用している。さらには国の「総務省国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所」における将来推計人口とは大きな幅で異なっている。人口の将来を確かに把握することは重要で、個別の施策ごとに都合の良い結論を導くための統計数値利用は慎まなければならない。</p> <p>日本の人口が減少する社会の中で、本区の人口が過大に右肩上がりに増加することが首都圏近郊都市だけでなく都内他区の人口減少や空き家率を急速に高める危険性を孕み、千代田区だけが一人勝ちすることは東京の滅亡を示唆しているともいえる。</p> <p>人口の増加は民間主体の再開発が原因として、行政が介入できない問題として放置することは、延いては失政を招くことになる。人口増加を追いかけるように公共施設を新設整備するようなことになると、本方針の存在も意味がないものに繋がる可能性がある。一方、高齢人口が増えることは必定ですから、本方針では記述がない本区が最も手薄である療養・介護型医療施設の整備が重くのしかかることになる。転入転出の対比数値を読むと、既に療養・介護医療が必要な居住者は他の地域に転出を余儀なくされた弱者切り行政が進行しているのではないか。</p> <p>人口問題と公共施設は密接な関係にあることを認識すべきであると指摘する。</p>	<p>本方針の推計人口は、平成27年度に策定した「千代田区人口ビジョン」において実施した人口推計と同様のものを掲載しています。そのため、それまでに策定した総合計画や最新数値と差異があります。これは、人口推計を頻繁に実施することが難しいことが理由です。</p> <p>人口増加と公共施設は密接な関係があることは認識しています。今後、個別施設の整備にあたっては、区民ニーズや社会情勢はもとより、将来の人口見込みなど様々な要因を総合的に勘案しながら、具体的な方策を検討していきます。</p>



番号	意見者	ご 意 見	区の考え方
19	在住 8	<p>*建物の築齡ごとにカルテを整理し、修繕費用を平準化する</p> <p>本方針16頁に示された表によると全施設の38%の面積が築30年以上の施設と読み取ることができる。その大半は教育施設とスポーツ施設で、近年中に建て替えが予定されている建物と推測される。これらは用途的に震災後すぐに避難施設として活用されなければならないものであり、法律内もしくはそれを少し超えた程度の耐震基準を守れば良いというものではなく、構造的には免震構造システムを採用し、被災による機能停止状態を発生させない建物でなければならない。とりもなおさず被災で傷付かないことが建物の長寿命化の肝になるはずである。その他の建物も個別に診断して、老朽化とか陳腐化などと表現されているものが建物の物理的な補修により改善可能なものであるかどうかの評価を行い、再生することができるとしたら用途的なコンバージョンに適合する種類を当てはめる診断を行うことが必要である。</p> <p>片や築20年未満の建物が45%ありますが、長期修繕計画書が作成されていない建物は、これまでの経年に対する評価を行い、今時点からの長期修繕計画書を作成する必要がある。全ての建物の長期修繕計画書が整うことで、区内の公共施設の長期的な修繕費用を年度別に把握することができ、平準化した予算コントロールが容易になる。勿論、表の通りにその時期に合わせた補修を全て行うことが絶対なものではなく、足場使用など高額な費用が必要とする場合は補修工事を重ね合わせるなどの汎用を効かせることも大切で、この道に詳しい専門家の判断を活用する必要がある。</p>	<p>建物の構造躯体は大地震時等における人命の確保を目的とした安全性の確保が求められ、災害時には施設用途に応じた機能を保持させる必要があります。区有施設は必要な機能や諸性能、地上部の階数や高さ、さらには敷地状況などを勘案しながら、構造種別を選定することとなります。</p> <p>現在、区有施設については定期点検結果や各種診断結果を一元的に管理しています。また、改修や整備については、変化する区民ニーズ等に対応するとともに予防保全の考え方に基づき計画的に実施しているところです。今後も長期的にみたコストの縮減及び支出の平準化を図っていきたくと考えております。</p>

番号	意見者	ご 意 見	区の考え方
20	在住 8	<p>*建物寿命を60年とした根拠は</p> <p>本方針では新築後の大規模改修を30年とし60年で更新と位置付けている。本方針では大規模改修の定義を記述していないが、建物の寿命には「機能的なもの」と「物理的なもの」と「法的な適合」がある。わが国では大規模な震災や火災があると法律を改正して数年間の猶予後、改修していない建物を既存不適格建築として改善を求めることが頻繁にある。建築基準法や消防法が最低限の基準を決めており、基準の最低値に準拠した建物は改正に追従であるため、法的不適格建物の烙印を押され建て替えが促進される。まさに安全を盾にとった国ぐるみのスクラップアンドビルドを推進しているようなものである。</p> <p>公共施設は災害時の指令活動・救援活動・避難拠点に利用されるから、初期投資の経済性を優先して現法規に適合していれば良いという考えを捨て、目的時に安全で安心な施設である理念設定を行わなければならない。設計計画時点でライフサイクルコストを把握し、合理的な新築性能と費用を比較判定すべきである。</p> <p>本方針が30年後の大規模改修を基準としているのは「機能的なもの」に限定しているのではないか。建物は様々な材料や装置を複合させて出来上がっているもので、それぞれのサイクル寿命が異なる。使われている材料で短いものでは3～5年、設備などは10～15年である。計画修繕とはそれらの寿命に合わせて支障が発生する前に手順良く修繕していくことを意味している。使用している間に傷付いたり、破損するものもあるが、民間の建物と比較しても公共施設は予算ありきが優先することで、それらの支障を長期間の放置により劣化や陳腐化が早く進行するように見受けられる。</p> <p>新築時に極力耐用年数の周期が合う材料を選定する設計手法も重要であり、建物完成時に長期修繕計画書を作成して材料や装置の更新時期と必要予算額を把握しておくことが必要である。また建物は大規模な地震や台風雨に遭遇することで損傷を受けることもある。マンションを始め特殊建築物には、制度として10年毎の診断評価を義務付けて支障がある場合には補修をするような資産価値を守る目的での仕組みを運用しているが、公共施設</p>	<p>建物の構造躯体は大地震時等における人命の確保を目的とした安全性の確保が求められ、災害時には施設用途に応じた機能を保持させる必要があります。区有施設は必要な機能や諸性能、地上部の階数や高さ、さらには敷地状況などを勘案しながら、構造種別を選定することとなります。</p> <p>現在、区有施設については定期点検結果や各種診断結果を一元的に管理しています。また、改修や整備については、変化する区民ニーズ等に対応するとともに予防保全の考え方に基づき計画的に実施しているところです。今後も長期的にみたコストの縮減及び支出の平準化を図っていきたいと考えております。</p>

番号	意見者	ご意見	区の考え方
		<p>も同様に行うことで価値の継続を測ることができる。</p> <p>本レポートの作成に当たり専門家からのアドバイスによると、建物完成後の瑕疵保証期間中に外壁打診など詳細な調査による問題箇所の抽出を行うと、表面に顕れることなく潜んでいた支障の芽を補修改善することができ、将来的な修繕費用の低減化を図ることができるとのこと。さらにこの専門家は、長期修繕計画書に沿って計画修繕している病院が完成後20年を経ても新築時の姿を保っている状態を披露してくれましたが、区民の共有財産である公共施設にも当てはまる考え方ではないか。</p> <p>建物の長寿命化とは建物を一元的に語るものではなく、立地条件や敷地条件、建物用途あるいは建物の出来栄毎に違いが出るものであるから、本来的には建物毎に長寿命化への対応の可能性や方針が異なるものである。建物別に将来に向けたコンバージョン可能な用途を分析し、地域配置の考え方を組み立てておくことも必要である。千代田区は他の地域に比べれば広すぎない行政区域である。小さな単位の地区ごとに施設整備を図ることに拘ることなく、キメの細かい移動手手段サービスなどで利便性を高めることも念頭に入れて考えると、機能的な限界として建物の寿命を60年と決める必要は無い。建物の構造体を正しく造れば、減価償却などの税システムに引きずられて言われるような60年で寿命が尽きるものではない。</p> <p>60年寿命で設定した場合、新築には建物の一生で使う1/4のCO2を使うと言われている。寿命を延ばすことは地球温暖化緩和にも貢献することになる。</p>	