

第6章 公有財産の今後の課題

(1) 現状の施設に関する課題	224
① 現状の施設維持管理、改修に関する課題	224
② 複合施設や共用施設に関する課題	224
(2) 将来の施設更新に関する課題	224
① 更新時期・費用に関する課題	224
② 今後の施設需要に関する課題	225
(3) 低未利用財産の活用に関する課題	225
① 暫定的活用に関する課題	225
② 長期的需要に対応する活用に関する課題	225
(4) 都市基盤施設に関する課題	226
① 施設の安全性のための維持管理に関する課題	226
② 社会の変化に対応した機能更新に関する課題	226

第6章 公有財産の今後の課題

(1) 現状の施設に関する課題

① 現状の施設維持管理、改修に関する課題

- ・ 区有施設を健全に維持管理していくためには、適切な時期に計画的な「予防保全」を行っていく必要がありますが、現状は、故障や不具合が生じてからその都度対応する「事後保全」が多くなっています。今後は、計画的な大規模改修など建物の長寿命化を図る「予防保全」型の改修方法を検討し、適切に実施していく必要があります。
- ・ 計画的な改修が行えていない施設などは、抜本的な対処が行えず、改修箇所の重複などが生じ不要なコストが発生している状況がみられます。中長期的な計画に基づき想定される使用期間を踏まえて、将来の大規模改修や改築時期を把握し、適切な維持管理を行うことで、不要なコストの発生を抑制していく必要があります。

② 複合施設や共用施設に関する課題

- ・ 複合施設については、それぞれの施設ごとに利用者、利用状況が異なるため、大規模改修や改築を行う際、総合的な調整を行う必要があります。
- ・ 複合化する用途や利用形態によっては、維持管理・運営に大きな影響を与える状況がみられます。このため、今後、複合施設を計画する場合は、複合化する用途や利用形態の組み合わせ等について十分に検討を行う必要があります。
- ・ 共用施設については、建物全体に影響する工事（改築、解体、大規模改修など）を行う際は、施設共用者との協議、費用負担の調整、合意形成が必要なため、今後の施設更新等については、施設共用者と十分な調整を図っていく必要があります。

(2) 将来の施設更新に関する課題

① 更新時期・費用に関する課題

- ・ 今後 10 年以内に大規模改修や改築が予定される施設について、具体的な計画策定を急ぐ必要があります。
- ・ 区有施設の改築など更新時期が集中する時期は、多大な費用が必要になると予測されます。一方で、区の主要財政指標をみると、どれも良好な値で推移しているものの、今後は、基金積立額が減少していくことが予想されています。そのため、更新費用の財源確保、平準化を十分に検討し、一定の財政予測に基づく計画的な更新を実施していく必要があります。
- ・ 住宅、学校、福祉施設など、大規模改修や改築に際してその利用を中止することができない施設については、仮の施設の設置や新たな施設を整備した後移転を行う連鎖型で整備する等、利用者への影響や費用対効果も含めて検討する必要があります。また、連鎖型の整備を行う場合は、一定規模の用地を確保して中長期的な整備計画を検討する必要があります。

② 今後の施設需要に関する課題

- ・ これまでの区有施設の整備にかかる経費は、十分な敷地が確保できる他自治体と比較して、複合・高層化や地下利用などをせざる得ない状況であり、高額になっている状況がみられます。このため、施設整備の計画段階において、施設の機能・設備の必要性や将来のライフサイクルコストを十分に検討した上で、整備計画を策定していく必要があります。
- ・ 区有施設の利用状況や整備・充実すべき施設などの世論調査の結果から、居住地域や年代によって施設利用や施設要望が異なることから、これらのニーズを十分に踏まえながら、利用者予測などを十分に検討し、施設整備を進めていく必要があります。

(3) 低未利用財産の活用に関する課題

① 暫定的活用に関する課題

- ・ 区有財産のうち、低未利用地や低未利用施設の割合が大きくなっています。暫定活用については、これまでの状況を十分に把握した上で、より有効活用されるように調整していく必要があります。
- ・ 本格的な活用までの間、条件を付して民間等による活用を図るなど、賃貸収入を確保することも検討する必要があります。
- ・ 低未利用施設は、老朽化が進んでいる建物が多く、一部は耐震性の問題も生じています。そのため、施設の維持管理をどうしていくのか早急に検討する必要があります。

② 長期的需要に対応する活用に関する課題

- ・ 低未利用地、低未利用施設については、千代田区財産活用方針で示されている有効活用の分類である「新たな施設整備のための用地」、「まちづくり等地域発展のために活用する用地」、「財政のため処分を検討する用地」のほか、「公共施設の機能更新時に活用する用地」を加えるなど、既存施設の改修や改築等に活用できるよう整理する必要があります。

(4) 都市基盤施設に関する課題

① 施設の安全性のための維持管理に関する課題

- ・ 橋梁については、老朽化する社会インフラの事例として社会的にも関心が高く、国の方針に示された5年に1度の点検を徹底するとともに、点検の精度を上げるため、その点検方法についても常に検証、向上させていく必要があります。
- ・ 近年の激甚化傾向にある自然災害への備えや街路樹倒木・道路陥没等の重大事故を未然に防ぐために、過去の経過・経緯や発生状況などのデータ整備を進め、予防保全型の維持管理を徹底していく必要があります。

② 社会の変化に対応した機能更新に関する課題

- ・ 道路については、現状機能の維持管理に止まることなく、あらゆる人に歩きやすい「空間」としてのバリアフリー化の推進や自転車道整備といった、今後、成熟した都市における道路が果たすべき機能や効用、環境創出などの「将来の道路の姿」を見据えた検討が必要です。
- ・ 都市における貴重な広場空間であり憩いの場である公園のうち、児童遊園等の小規模施設については、サイクルポートや喫煙スペースといった、公共空間が新たに担うべき機能を踏まえた用途の再定義を図るなど、一層の有効活用を検討する必要があります。
- ・ 道路上の街路樹や植樹帯と公園や河川等の緑の空間の連携を一層図るとともに、その維持管理について地域や民間等の力をより活用できる手法を検討していく必要があります。