

第1章 本方針の概要

1 対象

本方針の対象は、全ての都有施設とする。

なお、都有地及び都有建築物（普通財産）を含めた、都有財産の利活用についても本方針で取り扱うこととする。

2 対象期間

策定から10年間とする。

3 本方針の位置付け

本方針は、都有施設の管理について、全庁を貫く基本的な方針として取りまとめたものであるとともに、施設類型ごとの特性を踏まえた取組方針を示したものである。

併せて、施設管理の取組や個別施設計画*の要点を抽出・整理し、全庁的に体系化したものでもあり、今後は、これを個別施設計画*の見直し等における土台とする。

また、都有施設の計画的な維持更新の必要性について、都民に分かりやすく示し、理解を得ることも本方針の重要な使命である。

※ 平成25年11月に国が閣議決定した「インフラ長寿命化基本計画」において、地方公共団体は、インフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中期的な取組の方向性を明らかにする計画として「インフラ長寿命化計画」を策定することとされた。

また、「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号総務大臣通知）において、地方公共団体は、速やかに「公共施設等総合管理計画」の策定に取り組むよう要請された。この「公共施設等総合管理計画」は、「インフラ長寿命化基本計画」における「インフラ長寿命化計画」と同一のものと位置付けられている。本方針は、「公共施設等総合管理計画」において必須とされる項目を充足する内容としている。なお、「令和3年度までの公共施設等総合管理計画の見直しに当たっての留意事項について」（令和3年1月26日付総財務第6号総務省自治財政局財務調査課長通知）を踏まえて、本方針の一部改訂を行っている。

4 全庁的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策

（1）会議体の設置

本方針の策定を契機として、「都有施設総合管理推進会議」を設置する。この会議においては、本方針に基づく取組の進捗状況、都有施設の老朽化の状況、個別施設計画*の策定・見直しの状況などを継続的に把握するほか、適切な時期に本方針の改定を行い、内容の見直し・充実を図る。

(2) 更新需要等の把握

都有財産の全庁的な調整を図る財務局と都有施設を所管する各局との間の連携を密にし、都有施設の更新需要や将来的な再編の見通しを、中長期的な視点から調査・把握していく。

(3) 庁内会議体との情報共有

本方針の取組の推進に当たっては、必要に応じて「東京都技術会議*」、「都有財産利活用推進会議*」など、既存の庁内の会議体との情報共有を図っていく。

(4) 公有財産台帳等の整備

都では、これまでも公有財産台帳や保全データベースなどを整備し、都有施設の管理に関する情報を共有できる仕組みを構築してきた。今後もこうした取組を継続していく。

5 対外へ向けた積極的な情報公開の取組

財務局のホームページにおいて、本方針の全文を掲載するほか、定期刊行している「都有施設だより*」や個別施設計画*を公開するなど、都有施設の維持管理の関連情報をワンストップで閲覧できるよう集約し、積極的な情報発信に一層取り組んでいく。

Column 都有施設だより等の紹介 ～ 施設維持管理等におけるPR施策の取組 ～

都では、本方針に基づく施設の計画的な維持管理の必要性等に焦点を当て、都民の皆様のご理解を深めていただくため「都有施設だより*」を発行しています。今後も、話題性ある題材等について多様な切り口から紹介し、分かり易さにも配慮したPRを目指していきます。

また、庁舎・トンネル・下水道管等、個々の施設類型ごとにおける特性を踏まえ、維持管理の具体的な取組内容を示した個別施設計画*について、財務局ホームページで集約し公開するなど、積極的な情報発信に努めています。

➤ 掲載先：財務局HP <https://www.zaimu.metro.tokyo.lg.jp/kouyu/toyu/index.html>

＜都有施設だより＞



＜リンク先画面（財務局HP）＞



＜個別施設計画＞



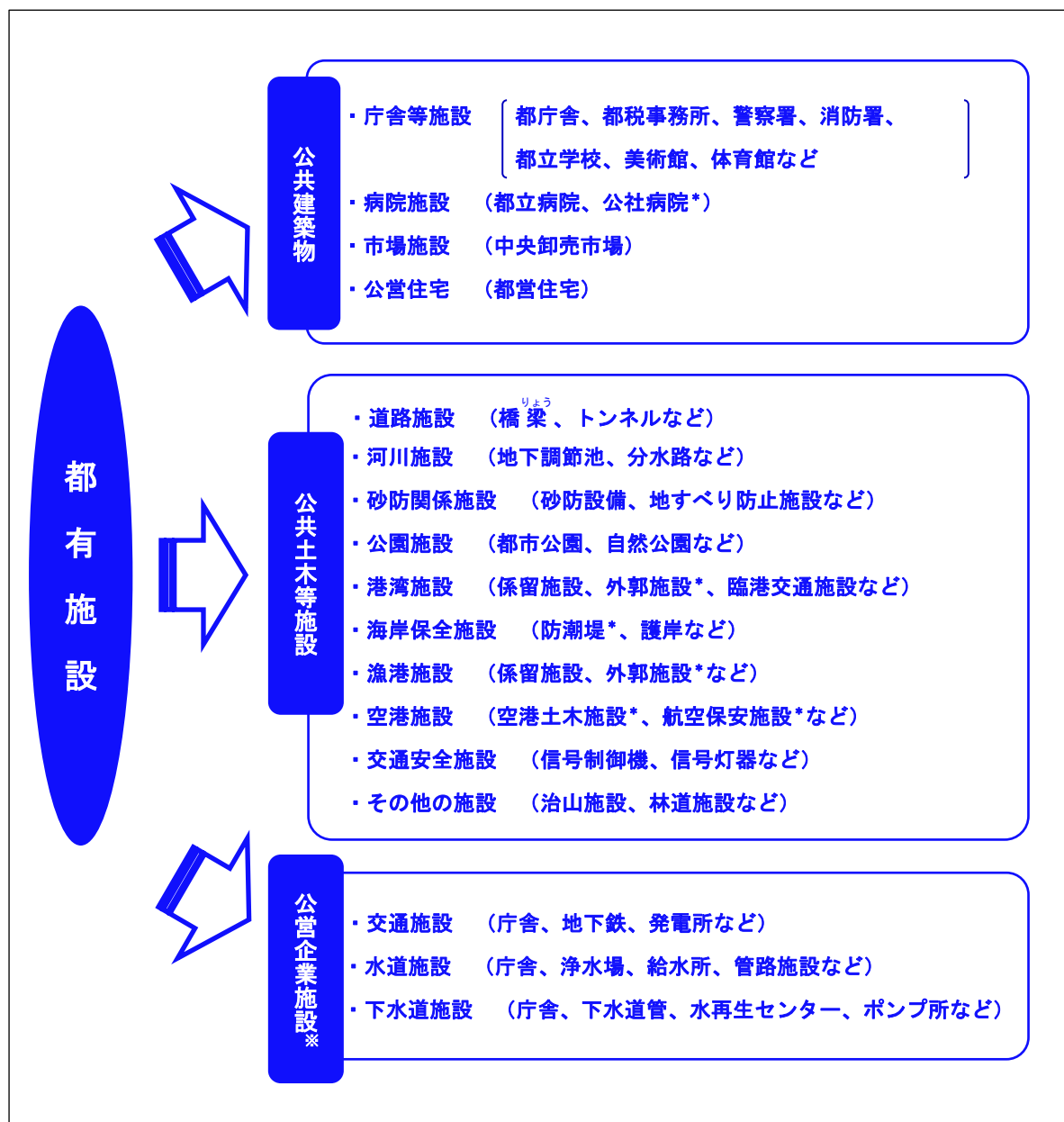
第2章 都有施設を取り巻く状況

1 都有施設の類型、規模及び経年の状況

ここでは、都有施設を類型ごとに整理し、それぞれの類型について施設規模を建築、建設年度別に把握していくことで、経年の状況を明らかにしていく。

現在の都有施設を類型ごとに整理すると、以下のとおりとなる。

都有施設の類型



※公営企業施設は、公営企業管理者が所有又は管理する施設とする。

(1) 公共建築物

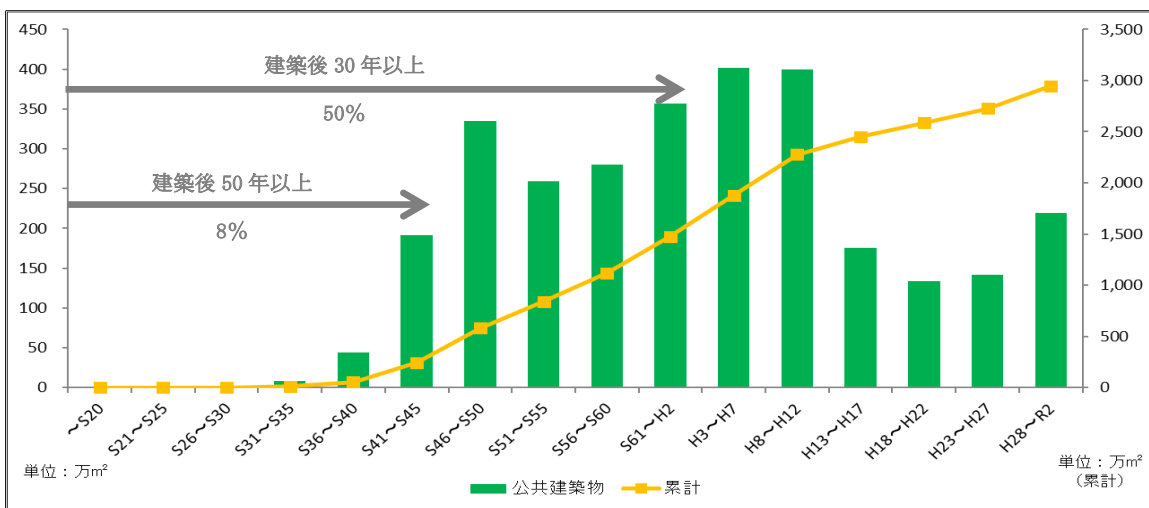
公共建築物には、都庁舎や学校などといった庁舎等施設のほか、病院施設、市場施設及び公営住宅がある。延床面積 2,944 万㎡のうち公営住宅が6割以上を占めている。

建築年度は、昭和40年代後半及び平成一桁の時期に集中している。令和3年3月末現在、建築後50年以上の施設は約1割、建築後30年以上の施設は約5割である。

公共建築物の延床面積及び経年の状況（令和3年3月末現在）

類型	種別	延床面積		建築後経過年数の構成比		
		H28.3月末	R3.3月末	50年以上	49～30年	30年未満
庁舎等施設	都庁舎、都税事務所、警察署、消防署、都立学校、美術館、体育館など	920 万㎡	970 万㎡	7%	41%	52%
病院施設	都立病院、公社病院*	75 万㎡	73 万㎡	0%	42%	58%
市場施設	中央卸売市場	103 万㎡	133 万㎡	4%	32%	64%
公営住宅	都営住宅	1,790 万㎡	1,768 万㎡	10%	43%	47%
合計		2,888 万㎡	2,944 万㎡	8%	42%	50%

公共建築物の建築年度別延床面積（令和3年3月末現在）



(2) 公共土木等施設

公共土木等施設には、道路施設、河川施設、砂防関係施設、公園施設、港湾施設、海岸保全施設、漁港施設、空港施設、交通安全施設などがある。

主な対象施設の規模及び経年の状況は次表のとおりである。

主な公共土木等施設の規模及び経年の状況（令和３年３月末現在）

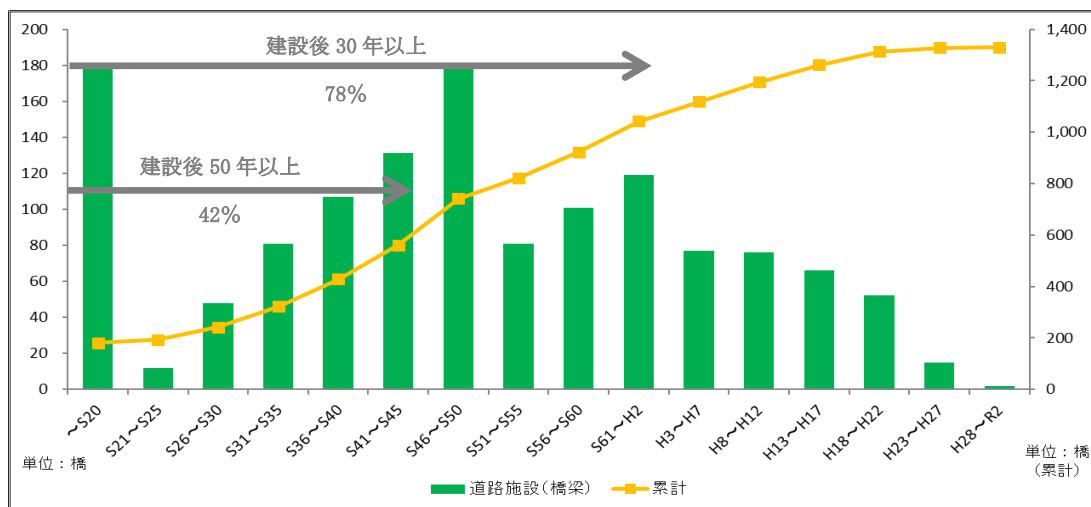
類型	種別		規模		建設後経過年数の構成比		
			H28.3月末	R3.3月末	50年以上	49～30年	30年未満
道路施設	橋 梁 ^{りょう}		1,226 橋	1,330 橋	42%	36%	22%
	横断歩道橋		602 橋	589 橋	64%	29%	7%
	トンネル		123 か所	126 か所	26%	29%	45%
河川施設	地下調節池・分水路		17 施設	20 施設	0%	35%	65%
	水門・排水機場など		22 施設	22 施設	68%	27%	5%
砂防関係施設	砂防設備・地すべり防止施設・急傾斜地崩壊防止施設		293 施設	303 施設	16%	26%	58%
公園施設	都市公園・自然公園		21 万㎡	22 万㎡	9%	44%	47%
港湾施設	係留施設	東京港	41 施設	42 施設	31%	45%	24%
	・外郭施設*	島しょ部	143 施設	146 施設	—※	—※	—※
	臨港交通施設（橋 梁 ^{りょう} ・トンネル）		23 施設	20 施設	15%	35%	50%
海岸保全施設	防潮堤*、 護岸など	東京港	74km	81 km	23%	31%	46%
		島しょ部	36km	36 km	—※	—※	—※
	水門、排水機場など		23 か所	19 か所	63%	37%	0%
漁港施設	係留施設・外郭施設*		293 施設	293 施設	—※	—※	—※
空港施設	空港土木施設*、 航空保安施設*など		6 空港	6 空港	50%	17%	33%
交通安全施設	信号制御機		15,571 基	15,370 基	0%	0%	100%

※島しょ部の港湾施設（係留施設・外郭施設*）、海岸保全施設（防潮堤・護岸など）及び漁港施設は、海上工事の特殊性等により施設整備が長期にわたることから、経過年数を一概に言えないため、建設後経過年数の構成比を表示していない。

ア 道路施設（橋梁^{りょう}）

道路施設（橋梁^{りょう}）は、建設年度が昭和 30 年代後半から 40 年代までに集中している。令和 3 年 3 月末現在、建設後 50 年以上の施設は約 4 割であるが、建設後 30 年以上を経過する施設は約 8 割である。

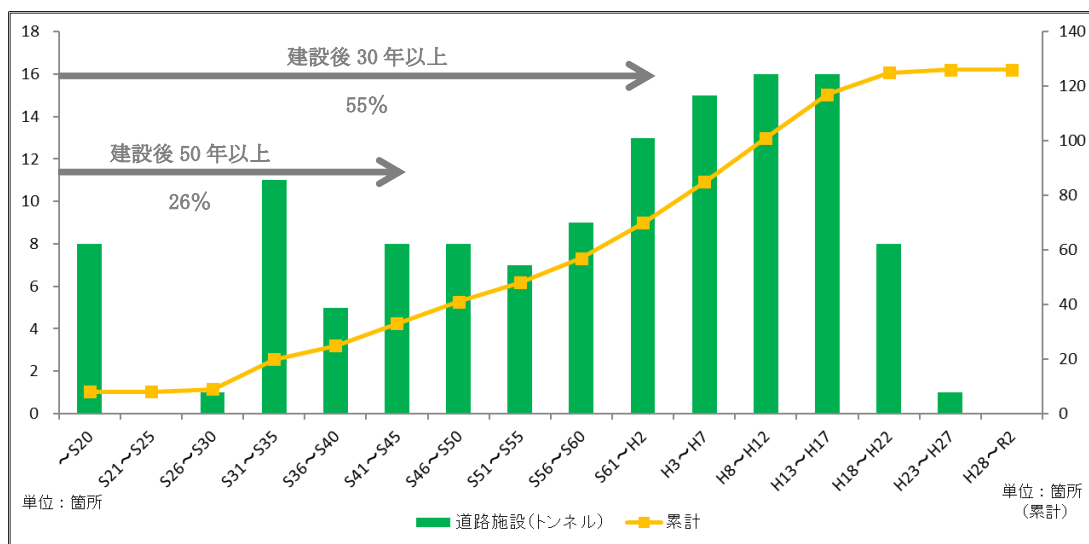
道路施設（橋 梁）の建設年度別施設数（令和 3 年 3 月末現在）



イ 道路施設（トンネル）

道路施設（トンネル）は、建設年度が分散している。令和 3 年 3 月末現在、建設後 50 年以上の施設は約 3 割であるが、建設後 30 年以上の施設は約 6 割である。

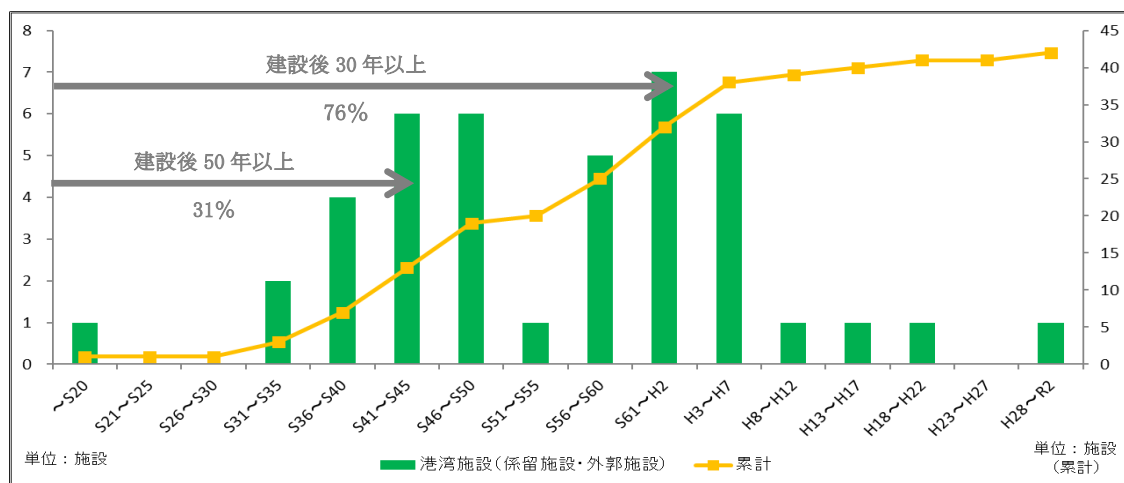
道路施設（トンネル）の建設年度別施設数（令和 3 年 3 月末現在）



ウ 港湾施設（係留・外郭施設*）

港湾施設（係留・外郭施設*）は、建設年度が昭和 30 年代後半から昭和 40 年代まで及び昭和 60 年代から平成一桁の時期までに集中している。令和 3 年 3 月末現在、建設後 50 年以上の施設は約 3 割であるが、建設後 30 年以上の施設は約 8 割である。

港湾施設※（係留・外郭施設*）の建設年度別施設数（令和 3 年 3 月末現在）



※島しょ部を除く。

（３）公営企業施設

公営企業施設には、交通施設、水道施設及び下水道施設がある。主な対象施設の規模及び経年の状況は次表のとおりである。

主な公営企業施設の規模及び経年の状況（令和 3 年 3 月末現在）

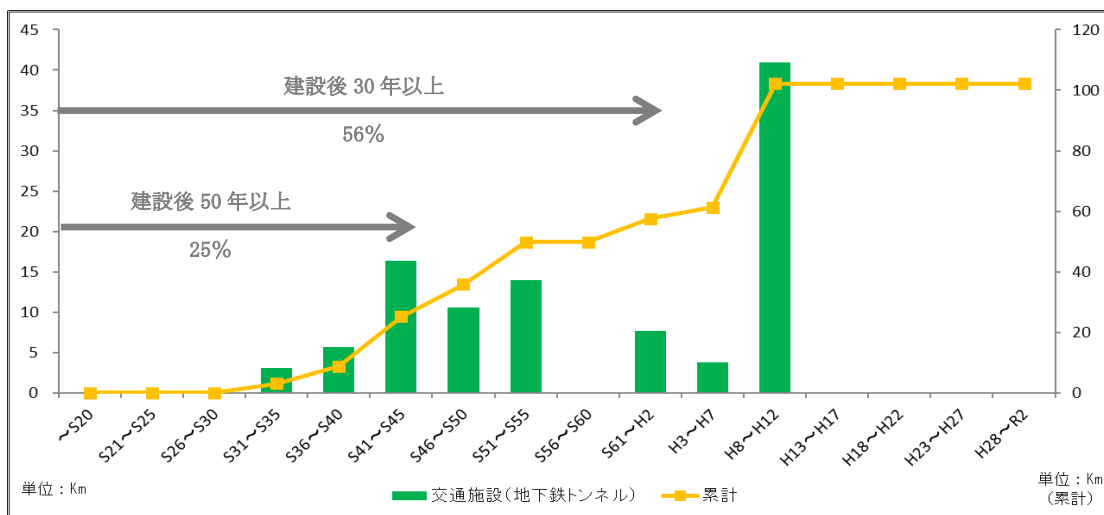
類型	種別	規模		建設後経過年数の構成比		
		H28.3 月末	R3.3 月末	50 年以上	49～30 年	30 年未満
交通施設	地下鉄（トンネル）	102km	102 km	25%	31%	44%
	地下鉄（橋梁）	7km	7 km	49%	51%	0%
水道施設	浄水場	686 万 m ³ /日	684 万 m ³ /日	53%	38%	9%
	給水所	41 か所	43 か所	30%	33%	37%
	管路施設（送・配水管）	27,540km	27,971 km	3%	39%	58%
下水道施設	下水道管	16,262km	16,394 km	18%	49%	33%
	水再生センター	20 施設	20 施設	—※	—※	—※

※水再生センターは、供用開始後に段階的な増設や更新を行っており、供用開始年度のみをもって一概に当該施設の経過年数とは言えないため、建設後経過年数の構成比を表示していない。

ア 交通施設（地下鉄トンネル）

交通施設（地下鉄トンネル）は、建設年度が昭和 40 年代から昭和 50 年代前半まで及び平成 10 年前後に集中している。令和 3 年 3 月末現在、建設後 50 年以上の施設は約 3 割であるが、建設後 30 年以上の施設は約 6 割である。

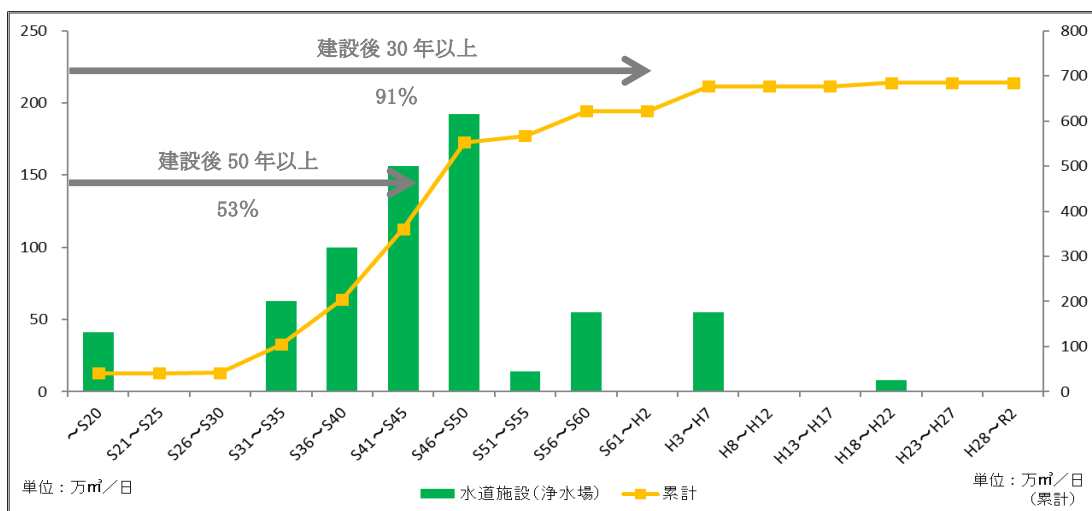
交通施設（地下鉄トンネル）の建設年度別施設規模（令和 3 年 3 月末現在）



イ 水道施設（浄水場）

水道施設（浄水場）は、建設年度が昭和 30 年代後半から 40 年代までに集中している。令和 3 年 3 月末現在、建設後 50 年以上の施設は約 5 割であるが、建設後 30 年以上の施設は約 9 割である。

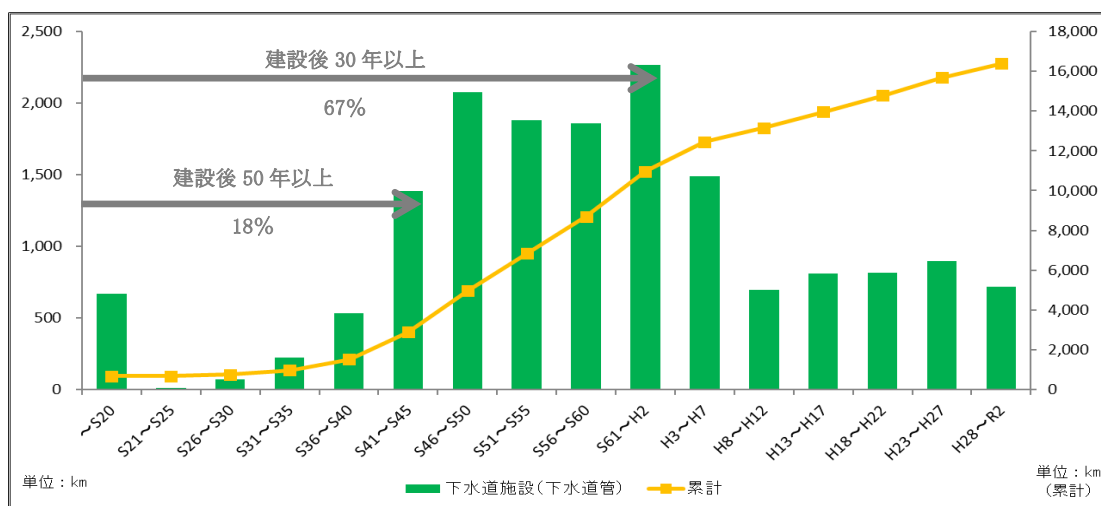
水道施設（浄水場）の建設年度別施設規模（令和 3 年 3 月末現在）



ウ 下水道施設（下水道管）

下水道施設（下水道管）は、建設年度が昭和 40 年代から平成一桁の時期までに集中している。令和 3 年 3 月末現在、建設後 50 年以上の施設は約 2 割であるが、建設後 30 年の施設は約 7 割である。

下水道施設（下水道管）の建設年度別施設規模（令和 3 年 3 月末現在）

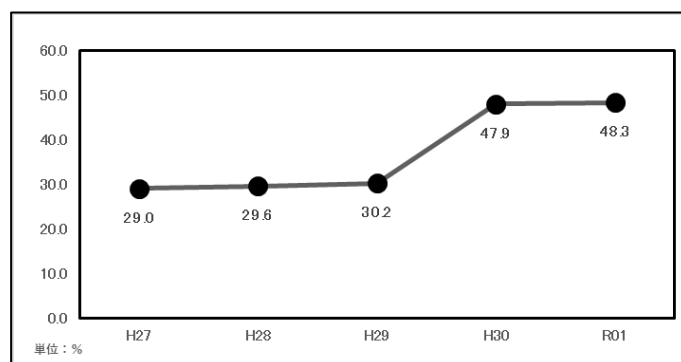


（４）計画的な維持管理・更新の取組

以上のような経年の状況から、都市施設は、昭和 40 年代や平成一桁の時期に集中して整備されていることが分かる。このため、計画的な維持更新を着実に推進し、更新時期の平準化を図っているところであり、引き続きこの取組を進めていく必要がある。

（５）有形固定資産減価償却率*の推移

有形固定資産減価償却率*の推移については、以下のとおりである。



※平成 30 年度より有形固定資産の残価率を廃止し、残存簿価 1 円まで償却する方式に変更

Column ～ 歴史的価値のある都有施設 ～

都有施設の中には、戦前から都民の生活や経済を支え、東京の発展を見守ってきたものも多く残っています。国指定の重要文化財や史跡に指定されるなど歴史的価値の高い施設もあり、都民に憩いや潤いを与える地域のランドマークとして親しまれています。

【永代橋】

隅田川に架かる「永代橋」は、関東大震災後に実施された帝都復興事業の一環として、大正 15 年に竣工しました。

「清洲橋」「勝鬨橋」とともに、平成 19 年に国の重要文化財に指定されました。



【玉川上水】

竣工から 350 年を経過した玉川上水は現在も現役の導水路として使用されています。昭和 40 年の淀橋浄水場廃止に伴い羽村で取水した原水は、現在は小平にある監視所で東村山浄水場へ送られています。東京の発展を支えた歴史的価値を有する土木施設・遺構として、平成 15 年に国の史跡に指定されました。



【旧三河島污水処分場^{ポンプ}唧筒場施設】

国内初の近代下水処理場である旧三河島污水処分場は、東京市区改正事業の一環として建設されました。特に、^{ポンプ}唧筒場施設は大正 11 年の運用開始から平成 11 年まで旧態を保持し運用されていたことから、高い歴史的価値が認められ、平成 19 年に下水道分野の遺構として初めて国の重要文化財（建造物）に指定されました。



今後も、これらの都有施設を良好に維持管理し、その歴史を後世に引き継いでいきます。

2 総人口や年齢階級別人口についての今後の見通し

『未来の東京』戦略（令和3年3月策定）によれば、都の人口は、2015年に1,352万人であったが、2025年の1,423万人をピークに減少に転じ、2060年には1,198万人となる見込みである。

都の人口を地域別にみると、区部では、2015年に927万人であったが、2030年をピークに減少に転じて、2060年には875万人になる。一方、多摩・島しょでは、2015年に424万人であったが、区部よりも早く2020年をピークに減少に転じて、2060年には322万人になる見込みである。

全国と東京都の人口の推移



※『未来の東京』戦略（令和3年3月 東京都政策企画局）より作成

※2045年以降の東京都の人口は東京都政策企画局による推計

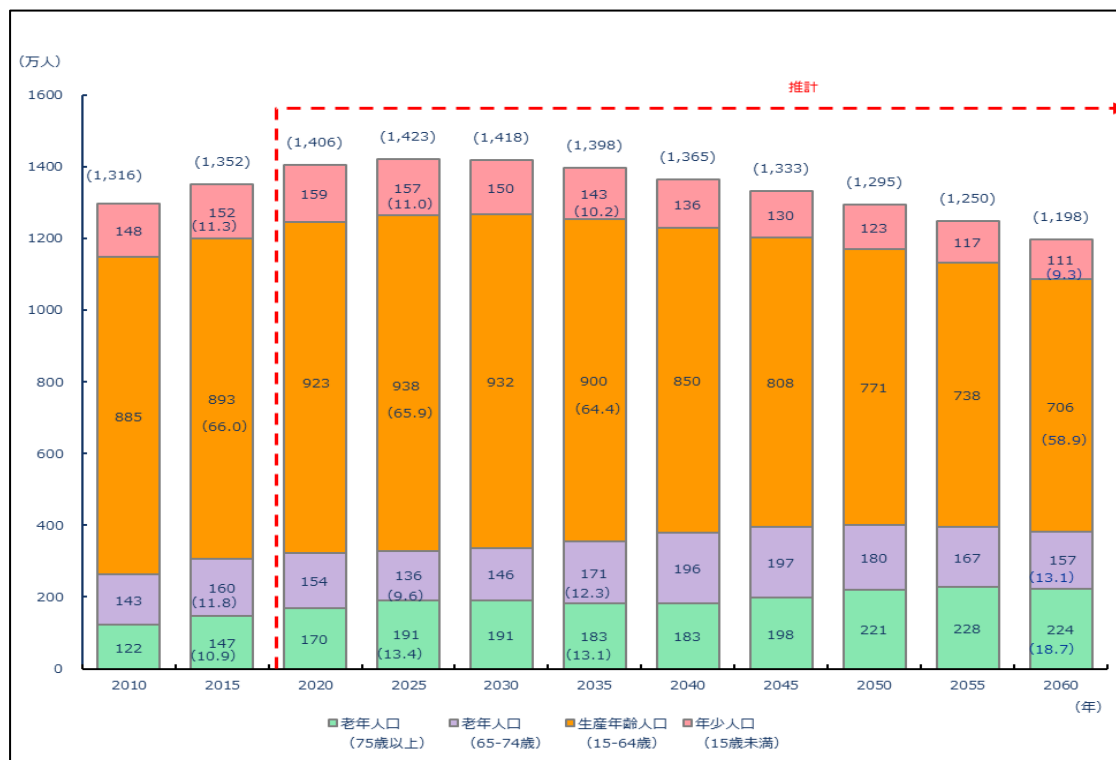
次に、都の人口を年齢階級別にみると、まず年少人口（15歳未満）は、2015年に152万人、人口に占める割合は11.3%であったが、2020年をピークに減少に転じて、2060年には111万人、人口に占める割合は9.3%となる。

生産年齢人口（15～64歳）は、2015年に893万人、人口に占める割合は66.0%であったが、2025年をピークに減少に転じて、2060年には706万人、人口に占める割合は58.9%となる。

老年人口（65歳以上）は、2015年に307万人、人口に占める割合は22.7%であったが、2050年まで増加が続き、2060年には381万人、人口に占める割合は31.8%となる。

特に 75 歳以上の老年人口は、2015 年には 147 万人、人口に占める割合は 10.9%であったが、2060 年には 224 万人、人口に占める割合は 18.7%となる。

東京都の年齢階級別人口の推移



※『『未来の東京』戦略』（令和3年3月 東京都政策企画局）より作成

※2045年以降は、東京都政策企画局による推計

※内訳の（ ）内の数字は、人口に占める割合（2015年の割合は、年齢不詳を各年齢階級にあん分して算出）や、実績値には年齢不詳を含むことにより、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

以上のような見通しから、今後東京の人口はまもなく減少に転じ、あわせて少子高齢化が進展していくことが分かる。こうした見通しを踏まえた今後の都有施設のあり方を検討していく必要がある。

3 これまでの主な取組

都では、過去に未曾有の財政危機に直面し、財政再建に向けた取組を進める中で、不用財産の売却や施設の統廃合などを積極的に推進してきた。

また、施設の管理については、予防保全型管理の手法を導入するなど、長期的な視点を持った取組を進めてきた。

取組の主なものを挙げると、次のとおりである。

(1) 財産利活用総合計画

都は、財政構造改革を財産面から推進することを目的として、平成 12 年 11 月に「財産利活用総合計画」を策定した。本計画では財産管理の考え方を「適正な管理」から「有効活用」へと大きく転換し、未利用地の有効活用や不用財産の売却等を行った。

また、平成 15 年 11 月に「第二次財産利活用総合計画」を策定し、売却だけでなく、局を越えた財産の利活用などを推進したほか、「都有財産利活用推進会議*」を設置し、公営企業局も含め会計を越えた全庁的な財産利活用を推進する体制を整備した。

これらの二次にわたる財産利活用総合計画では、平成 12 年度から 18 年度までに約 2,100 億円に上る不用財産を売却したほか、約 80 件の施設統廃合等を実施するなど、経費の縮減等の面で大きな成果を上げた。

財産利活用総合計画における主な事例及び成果

活用方法	主な事例及び成果
売却	約 2,100 億円（芝浦アイランド、都立大学跡地、旧公害研究所跡地など）
庁内における施設の転活用	建設局の廃止工区を他用途に転用
庁舎の効率的な利活用	青梅合同庁舎の空き床に他施設を移転
低・未利用施設の廃止	錦糸町アルカ 13、都市整備局研修所の廃止
会計を越えた財産利活用	小平合同庁舎の空き床に水道局サービスステーションを移転

(2) 今後の財産利活用の指針

二次にわたる財産利活用総合計画での取組の成果もあり、都は平成 17 年度には財政再建を達成したが、その後の都を取り巻く諸環境の変化に対応するため、平成 19 年 6 月、「今後の財産利活用の指針」を策定した。同指針では、これまでの視点に加え、新たに①民間の力を生かした施策連動型の財産利活用の推進、②コスト感覚を持った各局の主体的な財産利活用の推進、③財産価値の保全と向上の

視点からの取組を展開することとし、全庁的な財産管理水準の向上と効率的な利活用が図られることとなった。

今後の財産利活用の指針における主な事例及び成果

利活用の視点	具体的取組	主な事例及び成果
民間の力を生かした施策連動型の財産利活用	定期借地契約等による民間への貸付	福祉インフラ整備 都市再生ステップアップ・プロジェクト*
	貸付条件の見直し	福祉インフラ整備事業 私立学校の耐震改修支援事業
コスト感覚を持った各局の主体的な財産利活用	行政財産の利活用の推進	敷地の余剰スペースの貸付（コインパーキング、コンビニなど）
財産価値の保全と向上	計画的な改築・改修	庁舎合同化（立川合同庁舎など）

（３）耐震化整備プログラム

都有施設のうち防災上重要な公共建築物については、平成 20 年 3 月に「耐震化整備プログラム」を策定し、耐震補強、改築等による耐震化を計画的に実施してきた。

また、都営住宅については、「都営住宅耐震化整備プログラム（令和 2 年度改定）」に基づき、令和 7 年度末までに耐震化率 100%とすることを目標として耐震化を進めている。

＜令和 3 年 3 月末現在における耐震化率＞

公共建築物（都営住宅を除く。）	99.9%
都営住宅	96.6%

（４）主要施設 10 か年維持更新計画

都有施設（この項において、一般会計の建築物をいう。）の維持更新を計画的に進めるため、平成 21 年に「主要施設 10 か年維持更新計画」を、また平成 27 年には「第二次主要施設 10 か年維持更新計画」を策定した。これらの計画に基づき、改築・改修に当たっては、都民サービスの維持・向上を基本軸に据え、①安全・安心の確保、②環境負荷の低減、③将来コストの縮減、④利便性の確保、⑤都有財産の効率的・効果的な活用の 5 つの観点に十分配慮しながら対象施設の計画的な維持更新を推進していくこととした。

さらに、その後の都政を取り巻く状況の変化を踏まえ、策定から 7 年が経過し

た前計画を見直し、令和4年3月には「第三次主要施設10か年維持更新計画」を策定した。計画の推進に当たっては、環境負荷の一層の低減や国産木材の利用拡大など都政の重要課題等への対応、施工時期や財政負担の平準化、長寿命化によるライフサイクルコスト*の縮減等の取組を進めていくこととしている。

＜具体的な取組及び成果＞

平成21年度から26年度までの6年間で、約4,900億円を予算化

主な整備施設：足立都税事務所、都立産業技術研究センター、東京都美術館

平成27年度から令和3年度までの7年間で、約5,300億円を予算化

主な整備施設：東京都公文書館、東京都現代美術館、立川福祉保健庁舎

(5) 橋梁^{りょう}予防保全計画

都の管理する橋梁^{りょう}の多くは、高度経済成長期に集中して建設されたため、今後、一斉に更新時期を迎えることから、更新時期の平準化と総事業費の縮減を図る必要がある。

このため、平成21年3月に「橋梁^{りょう}の管理に関する中長期計画」を策定し、従来の対症療法型管理から予防保全型管理への転換を図ってきた。

令和3年3月には、これまでの取組状況や最新の定期点検結果を踏まえた計画改定を行い、予防保全型管理をより一層推進し、持続可能な橋梁^{りょう}の維持管理を実現するため、「橋梁^{りょう}予防保全計画」を策定した。この計画に基づき、工事費用の平準化と総事業費の縮減等に取り組んでいく。

具体には、重要度等の高い橋梁^{りょう}を対象に建設時より性能を向上させて、対策後、適切に管理して100年以上使い続けることを目指す長寿命化事業や、定期点検結果から補修等の措置が必要な橋梁^{りょう}を対象に進行が早い損傷は軽微なうちに対策を講じて建設時と同等の性能を維持する補修事業を実施していく。

＜具体的な取組及び成果＞

令和2年度までに主要な橋梁^{りょう}に対し、100年以上延命する長寿命化対策を累計で121橋着手

主な対象橋梁^{りょう}：永代橋（大正15年架設）、清洲橋（昭和3年架設）、
勝鬨橋^{どき}（昭和15年架設）

(6) 下水道管の再構築

都の下水道整備は明治時代に開始され、区部では、平成6年度末に100%普及概成*に至り、下水道管の総延長は約16,100kmに及んでいる。

しかし、法定耐用年数（50年）を経過した下水道管の延長は全体の約16%に達

しており、高度経済成長期以降大量に整備された下水道管が今後一斉に法定耐用年数を迎えるため、老朽化に起因する道路陥没、都市化の進展などによる雨水排除能力不足が原因となる浸水被害や耐震性能の不足も懸念された。このため、都では普及概成*直後の平成7年度から、老朽化対策と合わせて雨水排除能力の増強や耐震性の向上などを図る再構築事業を本格的に進めている。

道路を掘り返さずに再構築することができる更生工法*の活用などにより効率的に事業を推進した結果、整備年代の古い都心4処理区の道路陥没件数は再構築事業着手当初と比較して8割以上減少している。

＜具体的な取組及び成果＞

令和2年度末までに再構築した都心4処理区の枝線面積： 10,082ha

令和2年度末までに再構築した幹線延長： 87km

（7）東京都技術会議*

東京都技術会議*は、都政の重要かつ緊急な課題に対し、技術的側面から意見交換を行うとともに、技術水準の維持向上及び技術職員の確保・育成・活用のあり方等について、調査検討することを目的に平成4年に設置された。年度ごとにテーマを設定し、専門部会で意見交換や調査検討を行っている。

平成21年度には、老朽化する社会資本への対応を契機として「アセットマネジメント*検討部会」を設置して、維持管理手法に関する各局の取組内容について情報を共有するとともに、先進的取組等について相互に活用を検討を行った。

さらに、本方針の策定以降では、主に以下の取組について検討を行った。

年度	部会	検討事項
平成30年度	建設業の魅力向上部会	維持管理や建設現場等へのICT*の導入
令和元年度	海外支援・先端情報技術部会	まちづくりやインフラの整備・維持管理への先端情報技術の導入
令和2年度	コロナ対応部会	ICT*を活用した公共施設整備・管理に関する取組
令和3年度	DX（構造改革）部会	デジタル化による点検、管理の高度化
	ゼロエミ部会	エネルギー効率に配慮した都有施設の整備・運用など

なお、現在も継続している「技術力維持向上部会」では、都市活動や都民生活を支える社会資本の充実やDX・脱炭素化などの取組を着実に進めていくため、「都庁技術者」の人材確保及び人材育成の方策について更に検討を行っている。

(8) その他の取組

都では、これまでに挙げたもの以外の都有施設についても、計画的な維持管理、更新に着実に取り組んでいる。主な取組を以下に示していく。

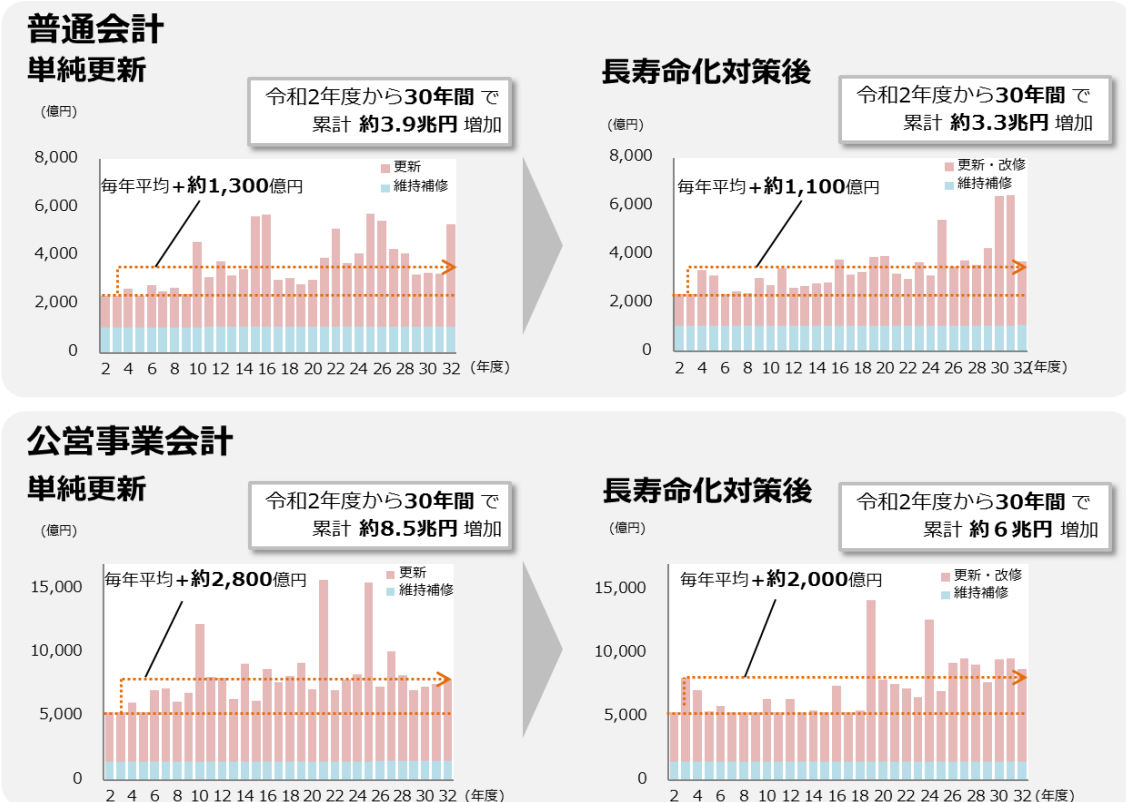
その他の主な取組

	類型	種別	主な取組
公共建築物	病院施設	都立病院	「都立病院長期修繕計画」
	市場施設	中央卸売市場	「東京都中央卸売市場経営計画」
	公営住宅	都営住宅	「東京都公営住宅等長寿命化方針」
公共土木等施設	道路施設	トンネル	「第二次トンネル予防保全計画」
	河川施設	地下調節池・分水路	「河川構造物（地下調節池・分水路）の予防保全計画（土木構造物編）」
	砂防関係施設	砂防施設	「砂防施設予防保全計画」
	公園施設	都市公園	「パークマネジメントマスタープラン」
	港湾施設	係留施設・外郭施設*・臨港交通施設など	「東京港港湾施設等予防保全基本計画」
	海岸保全施設	防潮堤*・護岸など	「海岸保全施設長寿命化計画」
	漁港施設	係留施設・外郭施設*	「機能保全計画（全 21 漁港）」
	空港施設	空港土木施設*、航空保安施設*など	「空港維持管理・更新計画」
	交通安全施設	信号制御機、信号灯器など	「交通安全施設維持管理計画」
	その他の施設	治山施設	「東京都治山施設長寿命化計画策定方針」
公営企業施設	交通施設	庁舎・地下鉄・発電所など	「東京都交通局 経営計画 2022」
	水道施設	庁舎・浄水場・給水所・管路施設など	「東京水道施設整備マスタープラン」
	下水道施設	庁舎・下水道管・水再生センター・ポンプ所など	「東京都下水道事業 経営計画 2021」

4 中長期的な維持更新経費の見込み

下図は、都の固定資産台帳や公会計情報などを基にして、中長期的な社会資本ストックの維持更新経費の見込みを試算したものです。

社会資本ストックの維持更新経費の中長期的な見込み



- ※ 令和2年度は、維持更新に係る決算額
- ※ 単純更新の推計は、固定資産台帳及び公会計情報などを基に、資産（建築物・インフラ）を法定耐用年数到来時に一斉更新すると仮定し、建設工事費デフレーターや物価上昇率を乗じるなどした試算
- ※ 長寿命化対策後の推計は、法定耐用年数30年以上の資産（建築物・インフラ）について、耐用年数を1.4倍し、更新費用の1/2を耐用年数までの中間年に改修費として計上した上で、耐用年数到来時に更新すると仮定し、建設工事費デフレーターや物価上昇率を乗じるなどした試算
- ※ 維持補修は、過去5年平均額を、毎年度の費用として計上

一定の条件下における試算では、今後30年間ににおける維持更新経費の累計は、長寿命化対策により、普通会計で約6,000億円、公営企業会計で約2兆5,000億円の削減効果が見込まれます。

今後、施設の機能不全や安全性の低下がないよう計画的に維持更新を行うとともに、長寿命化対策などによる中長期的な経費の縮減に努めていく必要があります。

また、資産が将来世代に引き継がれていくことなどを踏まえ、社会資本等整備基金や都債の活用などにより、世代間の負担の均衡や財政負担の平準化を図っていくことも重要です。

第3章 総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針

1 基本的な考え方

都はこれまで、都有施設の維持更新や都有財産の利活用等について、第2章で述べたような様々な取組を行い、大きな成果を上げてきた。

また、長期的な使用を前提とした、維持管理しやすく耐久性のある施設の整備を進めてきた。

今後も引き続き、これまでの取組を踏まえ、都政を取り巻く状況や都民のニーズの変化に的確に対応していく。

そして、中長期的な視点に立って総合的かつ計画的な管理を行うことで、良質な社会資本ストックを確実に次世代に引き継いでいく。

具体的には、次の3点に重点的に取り組んでいく。

(1) これまでの取組を踏まえた都有施設の計画的な維持更新

都有施設はその多くが昭和40年代や平成一桁の時期に集中的に建設されており、更新又は改修や補修の時期を迎えている。このため、今後維持更新経費の増大に伴う膨大な財政需要が見込まれる。

都民の安全・安心を確保していくため、これまでの取組を踏まえた都有施設の計画的な維持更新を着実に推進し、ライフサイクルコスト*の低減と更新時期の平準化を図っていく。あわせて、基金や都債の活用等により、財政負担の平準化等を図っていく。

(2) 都の施策を反映した都有施設の機能・性能のレベルアップ

都有施設を巡る対応には、単に施設の管理の問題にとどまらず、都が直面している諸課題の解決に向けた施策の実現に資するという視点も不可欠である。

施設の環境負荷の低減、国産木材の利用拡大、ユニバーサルデザイン*の推進や防災機能の強化、維持管理の効率化・高度化など、都が進める様々な施策と足並みをそろえ、都有施設の更新時における機能・性能のレベルアップを図っていく。

(3) 都有施設の更新用地の確保と都政の諸課題に対応するための財産利活用

都有施設の更新需要を見据えた用地の確保や、区市町村など他団体と連携した取組を通じて、施設の計画的な維持更新を支えるとともに、民間の知恵と力を生かした施策連動型の財産利活用や、多様かつ弾力的な財産利活用手法の展開を通じて、都政の諸課題への対応を図っていく。

なお、取組の推進に当たっては、都有財産の適切かつ効率的な管理と情報公開を進めていく。

Column ～ 施設の長寿命化に必要なもの ～

都で管理する永代橋や清洲橋は、関東大震災後の帝都復興事業で建設されましたが、大きな損傷もなく、現在も都民の生活を支え続けています。

これは、建設当時に、将来の自動車社会を見越した設計を行った先見性や、水の少ない硬いコンクリートを使用するなどの厳格な施工管理が、その主な理由であると考えられています。

また、永代橋や清洲橋では長寿命化対策工事を実施しましたが、設計に先だって行った調査の結果、橋台・橋脚は塩害*、中性化*とも顕著な進行が見られませんでした。厚さ約 50 cmの御影石が流木などから橋脚を防護しただけではなく、塩分などがコンクリートに浸透するのを防ぐ役割も果たしたものと考えられます。御影石を貼ることは割高にはなりますが、長い目で見れば、架け替えを回避でき、経済的だったと言えます。

〈清洲橋〉



〈清洲橋の橋脚に貼られた御影石〉



施設の寿命を延ばすには、点検をしっかりと行い、適切な修繕を施すことはもちろんですが、建設時の設計や施工管理も重要な要素です。設計、施工、管理の三拍子が揃って初めて耐久性の向上や長寿命化が確保できるのだということを永代橋や清洲橋が生き証人として、私たちに教えてくれています。

※参考文献：「橋を透^{とお}して見た風景」（平成 28 年 10 月 紅林章央著 都政新報社）

2 施設管理の実施方針

基本的な考え方に基づく取組について、分野ごとに整理し、施設管理の実施方針として以下に示していく。

(1) 点検・診断等の実施方針

ア 法定点検、定期点検等の実施

日常的な巡回・巡視点検をはじめ、各施設に応じた法定点検や定期点検等を適切かつ確実に実施していく。機能低下の原因となる劣化及び損傷・変状等を早期に発見することで、施設を良好に保全し、事故を未然に防止するとともに、利用者の安全・安心を確保していく。

イ 緊急時点検等の実施

地震、台風、異常気象その他施設に支障を与える状況が発生し、又は発生のおそれがある場合には、被災が予測される箇所の緊急時点検等を実施する。異常や損傷などが発見された場合には、適宜必要な対策を講じていく。

(2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針

ア ライフサイクルコスト*の低減と更新時期の平準化の実現

(ア) 予防保全型管理の推進

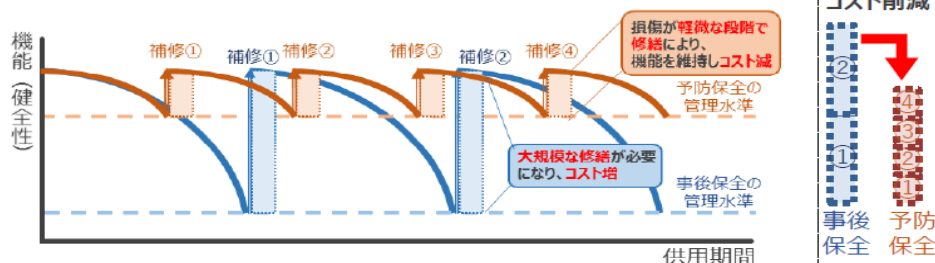
都では、点検・診断結果等に基づき、施設の劣化や損傷が進行する前に適切な維持管理、修繕、補修・補強等を計画的に講じる予防保全型管理の取組を全国に先駆けて積極的に推進している。予防保全型管理は、適切な時期に予防保全対策を行うことにより、事後保全型管理に比べて、施設をより健全に保ち、長寿命化を図ることができる。

また、予防保全対策の実施により工事費の支出が伴うものの、施設の更新時期を先送りすることができるため、事後保全型管理に比べてライフサイクルコスト*の低減を図ることができる。

今後も予防保全型管理の取組を一層推進することで、施設の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト*の低減と更新時期の平準化を実現していく。

予防保全型管理の推進

事後保全：機能や性能に不具合が生じてから修繕等の対策を実施
予防保全：機能や性能に不具合が生じる前に修繕等の対策を実施



※出典：『未来の東京』戦略（令和3年3月 東京都政策企画局）

（イ）施設の計画的な更新

施設の更新需要や将来的な再編の見通し、老朽化の状況などを踏まえて、計画的な更新を実施していく。

また、更新に当たっては、施設の有する機能の確保、事業継続の観点から、必要に応じて代替施設の整備等を併せて行っていく。

（ウ）柔軟性の高い施設の整備

施設の維持更新に当たっては、使用形態や利用状況の変化等にも柔軟に対応できるような工夫を図るなど、長期的な使用に対応可能な施設の整備を推進していく。

（エ）新技術・新工法の導入

大規模な施設改修や補修・補強等の実施に当たっては、耐久性や耐候性に優れた材料や断熱性能の高い材料の採用など、新技術や新工法を積極的に導入していく。

イ 都の施策を反映した機能・性能のレベルアップ

都有施設の更新等に当たっては、長寿命化の取組に加え、都政の重要課題への対応等を踏まえた機能や性能を付加するなど、その効果を最大限に発揮させていく。

特に、2050年までに世界のCO₂排出量実質ゼロに貢献する「ゼロエミッション東京」を踏まえた、2030年カーボンハーフの実現のため、高効率機器の導入などによる一層の省エネルギー化と、太陽光発電設備の設置などによる多様な再生可能エネルギーの利用を推進する。あわせて、ZEVの普及に向けたインフラ整備として、公共用充電器などの設置に取り組んでいく。

また、東京だけでなく日本各地の林業の産業力を強化し、持続可能な森林

サイクルの実現に寄与するため、国産木材の利用拡大を推進していく。

さらに、すべての人が利用しやすい施設づくりを推進するため、東京 2020 大会で得られた知見をレガシーとして反映させ、質の高い空間を整備していく。

(ア) 環境負荷低減等の取組

ゼロエミッション都庁行動計画や省エネ・再エネ東京仕様にに基づき、LED照明及び高効率な設備機器の導入、太陽光発電設備の設置などを推進し、一層の省エネルギー化や多様な再生可能エネルギーの利用促進による更なる環境負荷の低減に取り組んでいく。

また、既存樹木の保護、屋上壁面緑化等によるヒートアイランド対策などの推進にも取り組んでいく。

(イ) 国産木材利用の拡大

都有施設の維持更新に当たっては、東京都公共建築物等における多摩産材等利用推進方針に基づき、建築物や塀などで多摩産材や国産木材による木質化などを検討し、木材利用を拡大していく。

(ウ) ユニバーサルデザイン*の推進

ユニバーサルデザイン*の考え方に立って、すべての人（障害者、高齢者、子供、妊婦、子供連れの方、外国人等）に配慮した、利用しやすい環境の整備を一層推進していく。

(エ) 「新しい日常」への対応を踏まえた施設整備

「新しい日常」の定着に向けたDXの推進などの働き方改革や、少子高齢化等を見据えた施設規模の適正化など、施設ニーズの変化を維持更新に反映していく。

また、デジタルツールを活用した未来型オフィス実現等に向け、それぞれの施設特性に応じて必要な取組を検討し、施設整備につなげていく。

Column ～ 省エネ・再エネ東京仕様 ～

省エネ・再エネ東京仕様は、都有建築物の改築等において、熱負荷の低減、最新省エネ設備や多様な再エネ設備の導入などにより、エネルギーの使用の合理化を図ることを目的とするものです。

〈「省エネ・再エネ東京仕様」適用イメージ〉

「省エネ・再エネ東京仕様」イメージ図(庁舎 3,000m²の例)

省エネルギーシステム

- | | | |
|---------------------|-----------------------|-------------------------------|
| ・デマンド監視装置(電力監視装置) | ・待機電力削減システム | ・顕熱潜熱分離(デシカント)空調* |
| ・コージェネレーション装置* | ・排熱投入型熱源機器* | ・水蓄熱式空調機器* |
| ・トップランナー変圧器 | ・高効率空調機 | ・外気導入制御(CO ₂ センサー) |
| ・LED照明(ベースライト) | ・高効率冷却塔、ポンプ、ファン | ・外気冷房、予冷予熱制御 |
| ・屋光連動制御システム | ・VAV、VWV | ・全熱交換器(同ユニット) |
| ・タスク&アンビエント照明(執務室)* | ・大温度差空調* | ・DCモーター換気扇* |
| ・人感センサー制御(照明) | ・床吹出空調システム* | ・節水器具、擬音装置 |
| ・LED照明(ダウンライト) | ・高効率パッケージエアコン(ハイグレード) | ・高効率給湯器 |
| ・LED誘導灯、LED照明(外構) | ・センサー機能(人感、温度等)* | ・排熱回収型給湯器* |

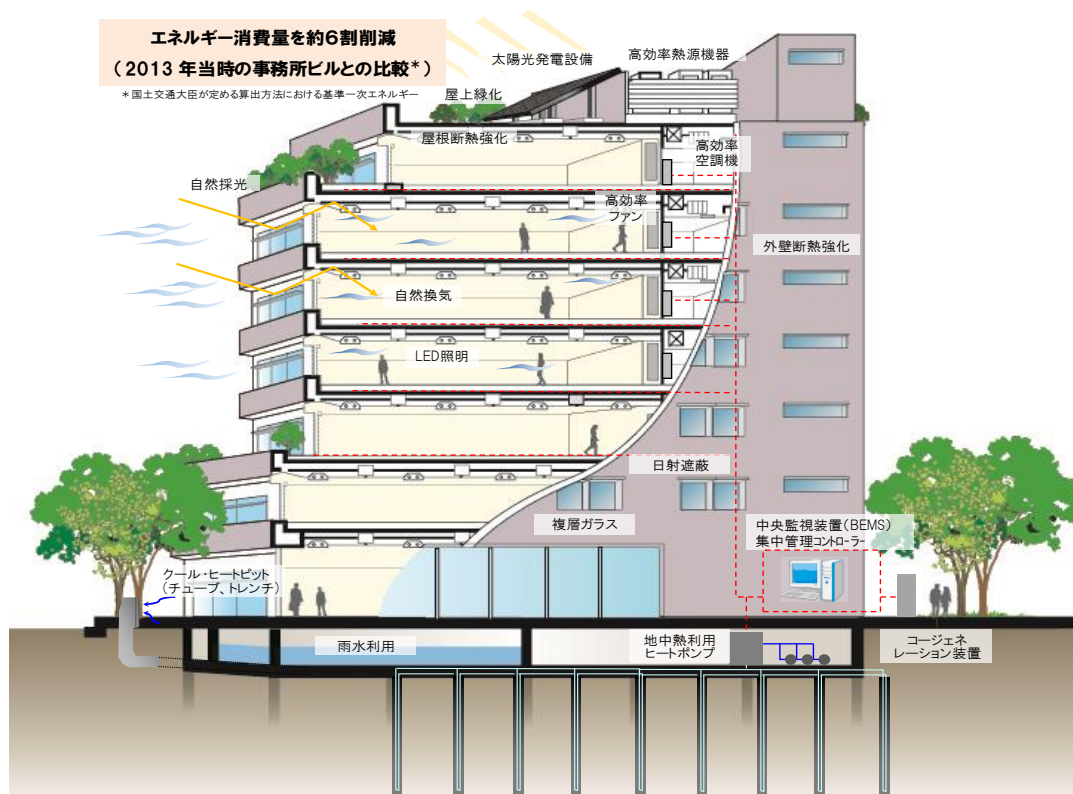
建築物の熱負荷の低減

- ・屋根断熱(熱貫流率 0.30W/m²K 以下)
- ・外壁断熱(熱貫流率 0.39W/m²K 以下)
- ・複層ガラス(Low-E)
- ・気密サッシ
- ・日射遮蔽(庇、縦ルーバー等)

再生可能エネルギーの利用

- (直接利用)
- ・自然採光、自然通風
 - ・自然換気*
 - ・バイオマス利用設備*
 - ・太陽熱利用設備*
- (変換利用)
- ・地中熱利用ヒートポンプ*
 - ・クール・ヒートビット、チューブ、トレンチ*
 - ・太陽光発電設備

* 施設の特性、立地状況等に応じて導入する。



※出典：「省エネ・再エネ東京仕様」(令和2年6月 東京都財務局)

Column ～ 都有施設における「省エネ・再エネ東京仕様」の取組事例 ～

立川合同庁舎では、外装に日射制御等を目的としたルーバーを設置し、建物内の中心部分には、採光を取り入れるための光庭（エコボイド）があります。

また、外の空気を効率良く建物内へ取り入れ、空調の消費電力削減を行うための自然換気システムや、少量のエネルギーで効率的に室内環境を整える高効率パッケージエアコンを設置しています。

〈立川合同庁舎〉



〈省エネ・再エネ技術〉



東京都子供家庭総合センターでは、建設に当たり屋上の空きスペースを有効的に活用するため、屋上緑化、太陽光発電を採用しています。

また、駐車場等には、自動的に点灯・消灯する人感センサー制御機能を搭載した照明を採用して省電力化を図るとともに、窓には2枚のガラスの内側に空気を閉じ込める複層ガラスを導入して断熱性能を確保しています。

このように、建築物に起因する環境への負荷の低減に向け、都有施設において積極的に省エネ・再エネ技術の導入を図っています。

〈子供家庭総合センター〉



〈省エネ・再エネ技術〉



Column ～ 国産木材等の都有施設への活用 ～

東京の森林は、木材の供給をはじめ、災害の防止、二酸化炭素の吸収など多面的な機能により都民生活に貢献していますが、都有施設においても多摩産材をはじめとする国産木材を利用した内装木質化などを行うことにより、木の良さや木の価値を広く発信し、多摩産材等の活用を推進していきます。

〈都立高校（廊下）〉



〈都立高校（普通教室）〉



また、都では、木塀等の整備における標準的な仕様をまとめたガイドラインを策定し、国産木材を活用した塀等の設置を推進しています。下記事例のように、現行法令等に適合しないコンクリートブロック塀等の更新に際し、同ガイドラインに基づき国産木材を活用した塀や柵で代替する取組も行っています。

こうした取組により、都市の安全性の向上や、良好な景観の形成を図りながら、国産木材の利用拡大に寄与していきます。

〈墨田5丁目運動場（コンクリート塀）〉



〈墨田5丁目運動場（木塀化）〉



(3) 防災機能強化の実施方針

安心・安全な都市の実現に向けて、首都直下地震をはじめ、近年増加している豪雨や暴風など様々な災害に備え、施設の更なる防災対策の強化に積極的に取り組んでいく。

都営住宅、緊急輸送道路*等の橋梁^{りょう}、下水道施設などについては、着実に耐震化を実施していく。

河川、港湾、海岸保全施設などについては、耐震化対策に加え、津波・高潮による施設の浸水対策を積極的に推進する。

庁舎等施設、公園施設などについては、東日本大震災の経験や教訓を踏まえた帰宅困難者対策や停電時における非常用電源の確保に向けた取組など、施設の用途、規模等に応じた対策を一層推進していく。

水道施設では、管路の二重化やネットワーク化などバックアップ機能の強化を図るほか、浄水場の更新にあわせて覆蓋化に取り組み、災害等への備えを強化していく。

(4) 統合・廃止等の実施方針

ア 統合及び再編

(ア) 適正な規模・配置の検討

都においても、長期的には人口が減少に向かうとともに、少子高齢化が進展することが見込まれている。施設に対する将来的な利用需要の変化などを踏まえ、施設の再編や、規模・配置の適正化について不断に検討していく。

(イ) 国や区市町村との連携

都では、これまでも国や区市町村と連携し、公共施設の合築や機能集約を進めてきた。今後も引き続き国や区市町村との連携を検討していく。

イ 用途廃止及び撤去

時代状況の変化に伴い、利用者の減少や必要性の低下がみられる都有施設については、用途廃止又は撤去を検討していく。

(5) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築

ア 技術職員の技術力の向上

技術職員として、適切な設計や確実な施工管理といった業務に必要な幅広い知識や最先端の技術に関する知識などを習得する研修、資格取得のための研修での学習等を通じ、施設の管理に関する技術力の向上を図っていく。

イ 技術力の継承

高い技術力や豊富な経験を持つ職員をそれぞれの分野で認定し、OJTを横断的に行う環境を整えるなどにより、その技術力や経験を共有、活用していく。

ウ 維持管理の効率化・高度化

施設の点検・調査の困難箇所にドローン等を活用するとともに、点検路や梯子を設置すること等により、管理の手間が少なく、点検・調査がしやすい環境を整えるなど効率化を図っていく。

また、三次元の計測技術の導入による維持管理の高度化と施設に応じた最新の非破壊検査*技術の導入、最先端技術等を用いた管理手法、遠隔監視の導入などにより、都有施設の安全性を更に高めていく。

エ 民間事業者等と連携した技術・ノウハウの向上

業務委託や指定管理者制度などにより、民間事業者等の技術・ノウハウを積極的に活用していく。公益性・公共性を確保しつつ効率性が求められる業務や、都の政策との連動性が高い業務については、政策連携団体*の活用を図っていく。

また、産・学・公の連携を一層強化し、施設の維持管理・更新における技術・ノウハウの向上を図るとともに、民間事業者等の技術開発を促進していく。

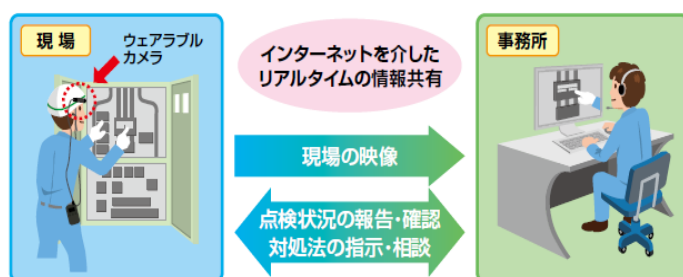
こうした取組を通じて、今後、国内外においてより重要性が高まるインフラ施設の計画的な管理の推進に寄与していく。

Column ～ 施設の維持管理における新技術の導入 ～

インフラの点検・診断は、デジタル技術等の新規開発が進むとともに、これらを活用した効率的・高度化された点検手法が広まり始めています。

都では、例えばインフラ施設の現場の映像を事務所等とリアルタイムで共有し、双方向で指示などが可能なウェアラブルカメラの活用により業務の効率化を図るほか、ドローンにより監視・点検することで、効率的な維持管理を行っています。

〈ウェアラブルカメラの活用〉



〈ドローンによる点検〉



そして、「トンネル」は、可能な限り長期間供用するための適切な維持管理が必要であり、新技術の点検業務の活用が特に求められています。

トンネルの変状を確認する手法としては、近接目視等が基本の調査手法となりますが、点検技術者の経験や能力により点検結果に差異が生じる可能性があります。

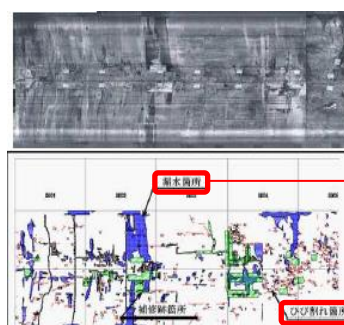
そこで、三次元点群画像と可視画像を連続的に同時撮影し、その画像を解析することで、構造物の変状を抽出し、近接目視等と併せて実施することにより、損傷箇所の見落とし防止やスクリーニングへの活用が期待できます。

このように、インフラ条件にあった適切なデジタル技術の更なる導入・普及により、メンテナンスの高度化・効率化を今後は一層促進していく必要があります。

〈走行型画像計測車〉



〈画像調査結果〉



〈壁面状況例〉

漏水



ひび割れ



Column ～ 東京都技術情報連絡協議会 ～

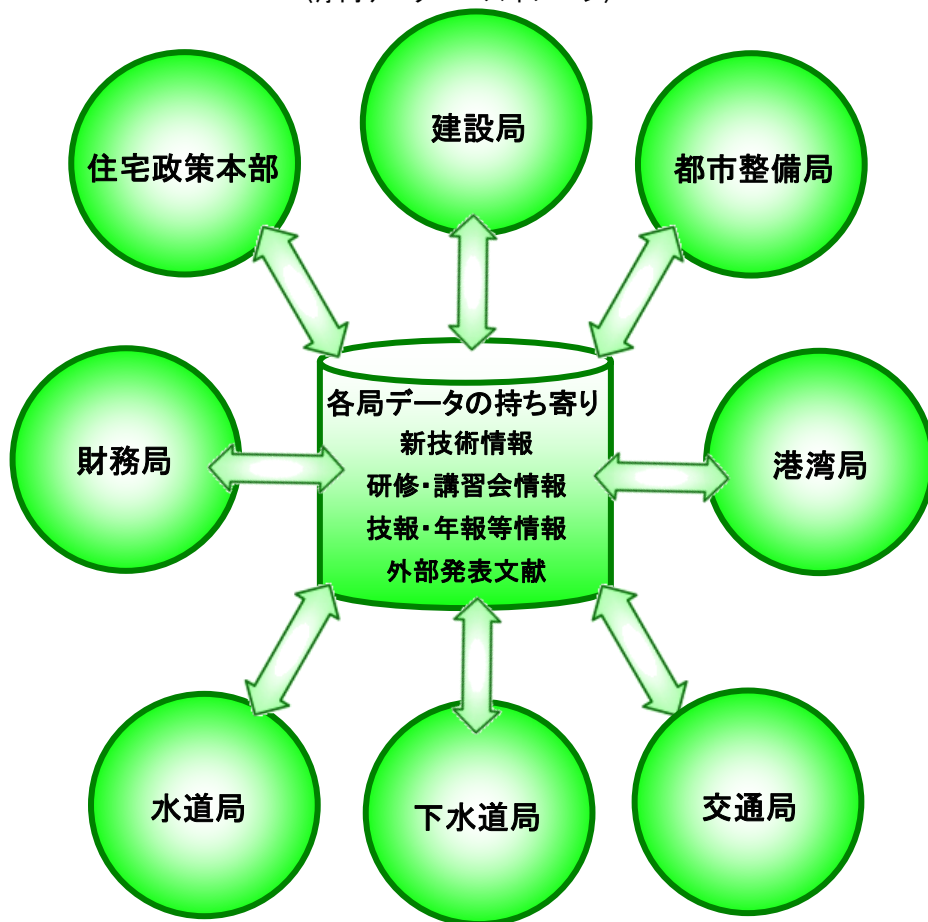
都市基盤施設の建設・管理に係わる技術については、各局がそれぞれ独自に研究・調査・開発を行い、技術力を高めてきました。しかし、これらの貴重な情報が各局の内部に留まり、他の局において十分に活用されない状況となっていました。

そこで、技術情報を1か所に集約させることにより、普段から技術やノウハウの共有を図り、次世代への技術情報の伝承を実現させることが、東京都技術会議*により提言されました。

これを受けて、平成18年11月に「東京都技術情報連絡協議会」が設立され、各局が集積してきた有用な技術情報を集約し、互いに共有することで、各局の職員が活用しやすい環境を作るとともに、技術に関する情報交換や意見交換を行う場が設けられました。

新技術に関する要綱類、データベースや業務体験発表会、研修情報、技術基準類等の情報が、庁内のデータベースにおいて共有化されています。

〈庁内データベースイメージ〉



各局職員が他局の情報を閲覧可能、業務へ活用を図る

3 財産利活用の実施方針

都有施設の維持更新の必要性が高まる中で、改築・改修などのための用地や仮庁舎など、都有財産の確保を図っていかなければならない。

また、都政を取り巻く喫緊の課題への対応に当たり、都有財産の重要性が高まっている。このため、都有財産を最大限効果的・効率的に利活用していく必要がある。

都有財産の利活用については、平成 19 年 6 月に策定した「今後の財産利活用の指針」に基づいて取組を進めてきた。しかしながら、都有財産を取り巻く環境に変化が生じているため、こうした変化を反映させた財産利活用の実施方針を以下に示していく。

(1) 計画的な維持更新に向けた用地の確保等

都ではこれまで、老朽化した都有施設の計画的な維持更新を進めてきた。都有施設の更新を実施する際は、用地の確保が不可欠となる場合が多いことから、将来的な更新需要を踏まえつつ、他団体等とも連携して用地の確保を計画的に進めていく。

ア 都有施設の更新需要を見据えた用地の確保

(ア) 将来的な都有施設の更新需要の把握

都有施設の計画的な維持更新を行うため、財務局と各局との間の連携を密にし、都有施設の中長期的な更新需要や将来的な再編の見通しを調査・把握していく。更新を行う都有施設については、維持更新における用地確保の必要性の有無を確認していく。

こうした取組を踏まえて、計画的な用地の確保を図り、施設の円滑な維持更新を進めるとともに、将来の行政需要を踏まえた効果的かつ効率的な財産利活用を行っていく。

なお、更新のための用地が使用されるまでに時間的余裕がある場合は、定期借地権の設定による貸付けを行うなど適切な手法により、都有地の暫定活用を図っていく。

(イ) 合築や機能集約による用地の創出

都では、都有施設の更新に当たって、都有財産を最大限有効に利活用する観点から、複数の庁舎の合同化を進めてきた。

また、使用形態や利用状況の変化等に柔軟に対応できるような工夫を図るなど、長期的な使用に対応可能な施設の整備を推進してきた。

今後特に、まとまった規模の都有地において更新を行う際には、建ぺい率や容積率の余剰を最大限に活用し、合築や機能集約の可能性を検討する

ことで、用地の創出を図っていく。

とりわけ、老朽化した都営住宅の建替えに伴う高層化・集約化などにより創出される用地のうち、活用可能な用地は、福祉インフラ整備事業をはじめとする都政の喫緊の課題解決のために幅広く活用していく。

(ウ) 貴重な未利用都有地の効果的な活用

都では、過去の財政再建時に未利用都有地を積極的に売却し、財源の確保を図ってきた。その後も利用見込みのない都有地を区市町村や民間に売却してきた。

一方、都心部のまとまった規模の未利用都有地は、民間の開発意欲が旺盛であり、売却により一度手放すと、今後行政需要が生じた際に再取得が難しい。このような都有地については、引き続き都が保有しながら、定期借地権の設定による貸付なども含めて、効果的な活用を検討していく。

加えて、都として有効に活用できる可能性のある土地は、必要性を精査した上で、買入れや交換による取得などを検討していく。

Column ～ 都有施設の更新時における合築や機能集約の取組について ～

都では、都有施設の更新に当たって、合築や機能集約の取組を進めています。

立川福祉保健庁舎は、多摩立川保健所に加えて、健康安全研究センター食品監視第二課・立川児童相談所を集約する形で改築を行い、令和2年度に竣工しました。

また、労働相談情報センター国分寺事務所及び同施設内のしごとセンター多摩と労働相談情報センター八王子事務所を、立川市に移転・集約する形で令和3年度に竣工しました。

これらの集約によって創出された用地及び施設は、都政の喫緊の課題解決等のために幅広く活用等を検討しています。

イ 他団体等と連携した用地の確保

(ア) 全庁的な取組の強化及び政策連携団体*等との連携

これまで積極的な財産利活用の取組を進めてきた結果、利活用可能な都有地は年々減少しており、都有施設の維持更新を進める上で、施設用地として活用できる都有地は限られてきている。財産利活用について局や会計の壁を越えた全庁的な取組を強化するとともに、政策連携団体*等とも連携し、団体が保有する未利用地を含めた、幅広い検討を行っていく。

そのために、財産情報の共有化を図るほか、都有財産利活用推進会議*な

どの場を活用して、共同での財産利活用の検討などを進めていく。

(イ) 国や区市町村との連携による最適な利活用

都有施設と同様に、国や区市町村の公共施設においても更新時期を迎えているものが多い。こうした公共施設についての情報を共有し、合築等による施設の更新を検討することにより、用地の確保を図りつつ、都有地の最適な利活用を図っていく。

また、国や区市町村と連携して、窓口業務のある近隣の公共施設などを集約し、利便性の向上を図る取組についても検討していく。

Column ～ 国や区市町村との公共施設の合築の取組について ～

都では、国や区市町村との公共施設の合築の取組を進めています。

世田谷都税事務所は、国の世田谷税務署・東京法務局世田谷出張所、区の世田谷図書館・世田谷保健福祉センター分室と合築する形で平成28年度に竣工しました。

また、多摩産業交流センターは、八王子合同庁舎（都税事務所・建設事務所・林務出張所）及び八王子市保健所を合築する形で令和3年度に竣工しました。

こうした取組により、都有地の最適な利活用が実現するだけでなく、様々な行政サービスのワンストップでの提供や施設のユニバーサルデザイン*の推進が図られ、都民の利便性が向上することが期待されます。

(2) 都政を取り巻く喫緊の課題に対応するための財産利活用

都では、待機児童対策をはじめとする福祉インフラ整備など、都政を取り巻く喫緊の課題に迅速かつ的確に対応するため、公営企業局の用地を保育所として貸し付けるなど、全庁的な都有財産の利活用に取り組んできた。引き続き取組を進めるため、全庁的な財産利活用を進める仕組みを整備するとともに、民間の知恵と力を生かした取組を積極的に推進していく。

また、財産利活用の手法について、より多様かつ弾力的な運用を行っていく。

ア 全庁的な財産利活用を進める仕組みの整備等

(ア) 行政需要に対応し財産価値を発揮するための利活用

都有財産は都民から負託を受けた貴重な財産である。法律、条例、規則等に則り、行政需要に的確に対応するとともに、その財産価値を最大限発揮させることで、適切な利活用を進めていく。そのため、未利用財産の利活用の検討に当たっては、原則として、まず全庁的な利活用を検討する。

次に、庁内で利用意向がない場合には、地元区市町村に情報提供を行う。その上で、公共利用が見込めない場合には、民間への貸付け、売却等を検討していく。

さらに、都政における重要な政策課題への対応に当たり、都有財産の活用が必要となった場合は、全庁的な利活用との調整を図った上で、民間への貸付けを検討する等、政策課題の解決に寄与する利活用を進めていく。

(イ) 全庁的な財産利活用を進める仕組みの整備

公営企業局を含む全庁的な財産利活用を推進するためには、各局の主体的な取組が重要である。都有財産利活用推進会議*や庁内向けの電子掲示板などの場を活用して、財産利活用に関する各局の取組事例を紹介するなど、ノウハウの提供やプラン作成の支援、関係部署との調整を積極的に行うことで、各局の創意工夫ある主体的な取組を支援していく。

また、都有財産の利活用における規程類や基準、業務フローなどを改めて整理し、全庁的に共有することにより、財産利活用の取組を円滑に推進する仕組みを整備していく。

さらに、都の施策と連動した財産利活用を一層推進するために、活用可能な財産を提供できる局と、施策を推進するための財産を探している局の間の調整を行うことで、全庁的な利活用を進めていく。

(ウ) 財産利活用手法の調査、研究

財産利活用の手法は、法改正等の影響もあり、年々多様化している。都はこれまで、率先して様々な手法による財産利活用を図ってきた。今後は、民間事業者も含めた事例の収集・分析や、財産をより効果的、効率的に活用していくための様々な手法についての調査の実施、有識者による助言などを踏まえて、都有財産のより有効な利活用手法を調査、研究していく。

イ 民間の知恵と力を生かした施策連動型の財産利活用の一層の推進

都は、都政を取り巻く喫緊の課題に迅速かつ的確に対応するため、都有財産の積極的な利活用を図ってきた。これまでは、都自らが直接事業に用いるほか、区市町村等への貸付けなどにより利活用を図ってきたが、今後は、更なる創意工夫が求められている。民間の知恵と力を生かした手法により、効果的に財産利活用を推進していく。

(ア) 施策連動型の財産利活用の一層の推進

都有財産の利活用においては、福祉インフラ整備や緑化、環境配慮型住

宅の展示など都の施策への協力を条件とする施策連動型貸付を行い、成果を上げている。今後もこのような施策連動型の財産利活用の取組を積極的に進めていく。このため、様々な施策・事業において、都府財産のより一層の利活用に全庁的に取り組んでいく。

これまでの施策連動型の財産利活用の主な取組状況（令和３年３月末現在）

取組内容			実績	
福祉	福祉インフラ整備事業	高齢者施設	29 件	67,090 m ²
		保育所等	26 件	32,743 m ²
		障害者施設	16 件	8,747 m ²
環境	環境配慮型等住宅展示場		2 件	23,614 m ²
	緑化条件付事業用定期借地		1 件	1,407 m ²
	緑化条件付自動販売機		12 件	51 m ²
	すきま緑化事業		2 件	75 m ²
防災	私立学校耐震改修等支援事業		2 件	17,195 m ²
	社会福祉施設等耐震促進事業		2 件	4,009 m ²
交通	違法駐車（二輪）対策駐車場		3 件	422 m ²
	荷さばき可能な有料時間貸駐車場		2 件	906 m ²
まちづくり	都市再生ステップアップ・プロジェクト*		4 件	20,611 m ²

（イ）まちづくりに資する財産利活用

都では、都府地を含めた都市再生の取組や、老朽化した都府住宅の建替えと一体的なまちづくりの取組など、都府地を活用して地域の魅力を高め、都市機能の更新を図る取組を行っている。

今後もこれまでの取組の効果を検証しつつ、都市の機能を更新し、東京の活力と魅力を高めるまちづくりにおいて、必要に応じて都府地を効果的に活用できる手法の適用を検討していく。

（ウ）民間事業者等と連携した事業の展開

都府財産の利活用に当たっては、売却や貸付け、PPP*などの公民連携も含めた多様な手法の中から、それぞれの財産の状況に応じた最適な利活用を引き続き図っていく。

従来は、民間事業者等と連携した事業を行う際に、都府が提示する条件に沿った事業計画を公募する方法で、都府財産の貸付けを行ってきた。今後は、これに加えて、様々な活用可能性のある都府地を対象に、都府の施策の推進に寄与する事業についての具体的な提案を受け、実施主体となる民間

事業者等を公募して都有地を貸し付ける仕組みの導入などを検討していく。

ウ 多様かつ弾力的な財産利活用手法の展開

様々な制約のある財産についても積極的な利活用を図るとともに、都政を取り巻く喫緊の課題に迅速かつ的確に対応していくために、都有財産をより柔軟に利活用していくことが求められている。財産利活用の手法について、環境の変化に合わせて見直しを図り、多様でより弾力的な運用を行っていく。

(ア) 都有地の特性に応じた適切な利活用

未利用都有地については、その形状や規模、地域の行政ニーズなど、特性に応じた適切な利活用を図っていく。例えば端切れ地や狭小不整形地については、隣接地の所有者への売却を進めるほか、緑化条件付自動販売機やシェアサイクルポートの設置用地としての貸付けなど、様々な活用策を検討していく。

(イ) 行政財産の利活用の推進

行政財産については、本来の目的を果たせるよう適切な管理を行う一方で、余剰部分の積極的な活用を図っていく。行政財産の本来の用途を阻害しないよう十分な調整が図れる場合には、これまでも庁舎の空き床や敷地の余剰スペースの活用や特区制度の適用などを行ってきたが、今後も施策と連動した貸付けや収益性を発揮した貸付けなど、より一層多様な財産利活用を図っていく。

また、建ぺい率や容積率に余剰のある都有施設においては、建替え時に需要に応じた有効な利活用方法を検討していく。

(ウ) 環境の変化に応じた基準の設定や見直し

都有財産の売却や貸付け等、適切な利活用を図っていくためには、契約締結や契約変更についての明確なルールや基準が必要である。一方で、定めた基準が硬直化すると、適切な利活用を阻害することにつながる。そのため、こうした基準について、例えば、都の施策と連動した取組に対する都有地の貸付けにおいて、区市町村を介して転貸を容認するなど、環境の変化に応じて適宜見直しを行っていく。

Column ～ 都有地活用における運用の見直しの例 ～

都では、待機児童解消に向けた緊急対策の一環として、都有地活用における運用の見直しの取組を行っています。

都有地の貸付契約においては、原則として転貸を認めていませんが、区市町村を介して社会福祉法人や株式会社等に都有地を転貸することを可能とし、区市町村の主体的な取組に基づく速やかな保育所等の整備を支援しています。

また、事務事業移管で区市等に譲与した財産（清掃事務所・公営住宅など）については、一定の期間、移管した事務事業の用途で使用するものとしていますが（用途指定）、待機児童解消を目的とした保育所等の早期設置のため、指定した用途に支障がない限り、区市等からの申出に応じて用途の変更を可能とします。

（３）都有財産の適切かつ効率的な管理と情報公開の徹底

ア 都有財産の適切かつ効率的な管理と財産価値の保全・向上

都有財産は都民から負託を受けた貴重な財産であるが、効率的な財産利活用を進めてきた結果、利活用可能な都有財産は減少している。限られた貴重な財産を有効に利活用していくため、適切かつ効率的な管理を行うとともに、財産価値の保全・向上を図っていく。

（ア）各局の財産管理水準の向上

都有財産の利活用を進めていくためには、適切な財産管理を行うことが必要である。隣接地との境界確認や不法占有の解消など、管理不適正状態の防止・是正に向けて、各局による「自己点検制度」や財務局の「実地調査制度」を活用して、全庁的な財産管理水準の向上を図っていく。

（イ）財産保有コストの抑制と財産価値の保全・向上

都有財産の保有に当たっては、様々な維持管理コストが発生することから、コスト意識の徹底を図る必要がある。

都有財産の特性に応じた適切な利活用を図ることや、施設の計画的な更新を実施することにより、コストの抑制と財産価値の保全・向上を図っていく。

イ 都有財産に関する情報公開の更なる充実

他団体等と連携した用地の確保や、民間の知恵と力を生かした施策連動型の財産利活用の取組などを進めていく上で、都有財産に関する情報を積極的に公

開していくことが必要となっている。

また、情報公開は、都民への説明責任を果たし、都政運営の透明性を高めるために不可欠である。

都民をはじめ区市町村や民間事業者等に対して、より積極的に情報を提供し、都有地の一層の利活用につなげていく。

(ア) 財産情報の整備

都有財産の利活用を図っていくためには、必要な情報が公有財産台帳などに正確に登録され、随時更新され、データベース化されていることが前提となる。引き続き財産情報の整備を進めていく。

また、財産情報の整備に当たっては、公会計制度との連携を図り、正確な財産データを財務諸表に反映させていく。

(イ) 都有財産に関する情報提供の充実

区市町村や民間事業者等と連携した都有財産の最適な利活用を進めるため、都有財産に関する情報提供を更に充実させる。

都有財産の概況について、「財政のあらまし」に掲載することにより年2回公表しているほか、「東京都の公有財産」ホームページにおいて、土地、建物、その他の財産の数量と価格を掲載している。これらのデータについて、利用者の立場に立ってより利用しやすいよう画面や検索方法の充実等を図っていく。

あわせて、提供している情報についての照会や提言等についても対応の仕組みを充実させるなど双方向性を確保していく。