

第4章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

1 公共建築物

(1) 庁舎等施設

庁舎等施設は、都の行政運営を支えており、都民が様々な行政サービスを受けることのできる身近な施設である。

また、災害発生時には、防災拠点及び帰宅困難者の一時滞在施設としての機能を果たすなど、都民のみならず、東京を訪れる全ての人々にとって重要な役割を担っている。

立川福祉保健庁舎



東京都公文書館



ア 管理に関する現状と課題

庁舎等施設の多くは、昭和40年代及び平成一桁の時期に集中的に建設されている。前者については施設そのものの老朽化が進行し、後者については設備を中心とした改修時期を迎えており、計画的に維持更新を図る必要がある。

また、都民の貴重な財産である施設を長期にわたり良質なストックとして有効に活用するため、長寿命化を推進する必要がある。

さらに、エネルギーの大消費地である東京の責務として、省エネルギー化、再生可能エネルギーの利用促進などの取組をより一層推進していく必要がある。

イ 管理に関する基本的な方針

(ア) 点検・診断等

建築物及び建築設備並びにこれらの附帯施設等について、構造や仕上げの劣化及び損傷、避難設備の操作性の不備、建築設備の作動不良などによる事故を未然に防ぎ、建築物等の安全性や適法性を確保するために、日常

的な巡回に加え、専門の技術者（調査・検査資格者）等による定期点検を実施する。

（イ）維持管理・修繕・更新等

長寿命化の推進

施設整備上の工夫（設備、間仕切り等を容易に変更できる柔軟な設計、劣化に強い材料や工法の採用等）、適切な維持管理や保全の実施（予防保全型管理の推進）などにより、長寿命化を推進し、今後の庁舎等施設の目標使用年数を「65年以上」とする。

施設改修・改築時における機能・性能の付加・レベルアップ

改修・改築する施設については、従前の機能・性能の回復のみならず、施設の用途や規模等に応じて、都政の重要課題への対応等を踏まえた機能及び性能を付加する。具体的には、省エネルギー化と再生可能エネルギーの利用の推進などによる環境負荷の一層の低減、国産木材の利用拡大、将来コストの縮減、ユニバーサルデザイン*の推進等を図る。

有用な技術の積極的な採用

長寿命化、省エネルギー化、再生可能エネルギーの利用促進など、様々な取組を推進するため、民間が開発する有能な技術を積極的に採用する。

（ウ）防災機能強化

防災対策の推進

都有施設の用途、規模等に応じて、必要な防災対策をより一層推進していく。

帰宅困難者対策、天井落下対策等の推進

都有施設は、地震等の災害発生時には、その施設の利用者の安全を確保するだけでなく、避難所や帰宅困難者の一時滞在施設としての役割を果たす場合もあることから、施設の状況に応じて、特定天井の落下防止対策などの非構造部材への地震対策に加え、備蓄倉庫や非常用電源の確保などについて考慮していく。

風水害対策の強化

近年増加している豪雨や暴風等への備えとして、浸水高さ以上の位置に機械室などを設置することや、外部仕上げ材のはく離、落下などの飛散防止

対策を建築計画に盛り込んでいく。

(エ) 統合及び廃止

集約化、合同化の推進

施設の更新に当たっては、国、他自治体等とも連携し、類似施設の集約化、各種施設の合同化等を引き続き進める。

更新時における適正規模の検証

施設の更新に当たっては、少子高齢化の進展による人口構成の変化や、地域固有の事情による行政需要の変化など、今後の社会状況の変化を踏まえた上で、適正な規模を検討し、都府財産としての有効活用を図る。

(オ) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築

技術職員の技術力の向上

技術職員に必要な幅広い知識や最先端技術に関する知識の習得、資格取得のための研修を実施し、建築物（建築設備含む。）に関する技術力の向上を図る。

施設管理者への支援の充実

施設の状況に応じた保全計画の最適化を図るため、基準類及びマニュアルの改正、建築物等の定期点検講習会の開催など、施設管理者への支援を充実させることにより、効果的な保全業務の執行を推進する。

ウ 個別施設計画の策定状況

「第三次主要施設 10 か年維持更新計画」（令和 4 年 3 月策定）

Column ～ 都庁舎改修における防災機能の強化 ～

都庁舎は、災害時に防災拠点としての機能を担うことから、従来からの設備更新の取組に加え、東日本大震災から得た経験や教訓を踏まえて、電力調達方法の見直しや長周期地震動*対策などにも対応した新たな設備等の拡充を図っています。

特に長周期地震動*対策については、第一本庁舎 94 か所、第二本庁舎 61 か所に制振装置（オイルダンパー）を設置する工事を行いました。工事の実施に当たっては、先行事例が少ないことから、建築基準法に基づく大臣認定を取得しています。

また、都庁舎におけるこの取組の普及啓発につなげるため、一部の施工箇所では、制振装置の仕組みや機能が見えるような工夫を施しています。

〈都庁舎〉



〈制振装置（オイルダンパー）〉



（２）病院施設

都立病院は、高水準で専門性の高い総合診療基盤に支えられた行政的医療*を提供し、都における良質な医療サービスを確保する役割を担っている。

また、公社病院*は、地域の医療機関との緊密な連携の下で、住民が必要とする保健医療サービスを提供する役割を担っている。

都立病院と公社病院*は、災害時の医療救護活動の拠点となる災害拠点病院に位置付けられている。

多摩・小児総合医療センター



東部地域病院



ア 管理に関する現状と課題

これまで、再編整備や設備更新を進めてきた結果、現状では建築後 50 年を経過する施設はないものの、施設設備の経年劣化が進んでいる病院もある。このため、診療への影響を考慮した上で、計画的な維持管理や更新等を行っていく必要がある。

イ 管理に関する基本的な方針

(ア) 点検・診断等

建築物及び建築設備並びにこれらの附帯施設等について、構造や仕上げの劣化及び損傷、避難設備の操作性の不備、建築設備の作動不良などによる事故を未然に防ぎ、建築物等の安全性や適法性を確保するために、日常的な巡回に加え、専門の技術者（調査・検査資格者）等による定期点検を実施する。

(イ) 維持管理・修繕・更新等

長寿命化の推進

病院施設は、医療需要の変化に的確に対応した改修等を必要とする。施設整備上の工夫（設備、間仕切り等を容易に変更できる柔軟な設計、劣化に強い材料や工法の採用等）、適切な維持管理や保全の実施（予防保全型管理の推進）などにより、長寿命化を推進しつつ、需要の変化に対しては柔軟に対応していく。

診療への影響を考慮した維持管理等の実施

安全に医療を提供し、患者が安心して快適な療養生活を送れるような環境を整備するため、診療への影響を考慮した上で、計画的な維持管理、修繕、更新等を図る。

省エネルギー、再生可能エネルギーの利用促進

E S C O事業*をはじめとする省エネルギー対策を引き続き推進するとともに、再生可能エネルギーの利用も検討していく。

(ウ) 防災機能強化

病院施設の耐震化促進

「病院経営本部耐震化推進プログラム」（平成 20 年 3 月策定）等に基づき、病院本体の耐震化は完了している。

ライフラインの多様化

停電後に 72 時間給電可能な非常用発電設備を整備するとともに、ガス常備発電設備の導入や非常用発電設備の増強といった取組を進めている。

また、断水に備え、大容量の受水槽整備や雑用水の再利用設備の整備に加え、災害対策用井戸の設置等の取組も行っている。

(エ) 統合や廃止

「都立病院改革マスタープラン」（平成 13 年 12 月策定）に基づく病院施設の再編整備を完了した。

(オ) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築

技術職員に必要な幅広い知識や最先端技術に関する知識の習得、資格取得のための研修を実施し、建築物（建築設備含む。）に関する技術力の向上を図る。

ウ 個別施設計画の策定状況

都立病院「都立病院長期修繕計画」（平成 31 年 3 月策定）

公社病院「建物維持保全計画」（平成 30 年 3 月策定）

(3) 市場施設

市場施設は、都民への生鮮食料品等の安定供給を目的とした卸売市場の機能を果たす上で不可欠な施設であり、卸売場等の売場施設、駐車施設、事務所等の管理施設など多岐にわたる。

また、生鮮食料品等流通の基幹的なインフラとしての役割のみならず、災害発生時における生鮮食料品の調達・輸送拠点及び帰宅困難者の一時滞在施設としての社会的役割も担っている。

大田市場全景



大田市場卸売場



ア 管理に関する現状と課題

市場施設は昭和 40 年代から 50 年代までに整備されたものが多く、建築後 30 年以上の施設の面積割合が 30%を超えるなど、施設の老朽化が進行しており、計画的に施設の維持・更新を進めていく必要がある。

今後も都の各中央卸売市場が生鮮食料品等の流通における供給拠点としての機能を維持していくためには、限られた予算の中で施設・設備の維持管理を適切に行い、市場施設の計画的な維持更新を図っていかなければならない。

卸売市場を取り巻く環境は急激に変化しており、今後の市場施設の維持・更新に当たっては、市場関係業者と連携し、都民の食の安全・安心への期待や生産者・実需者の多様なニーズ等にも対応していく必要がある。

イ 管理に関する基本的な方針

(ア) 点検・診断等

建築物及び建築設備並びにこれらの附帯施設等について、構造や仕上げの劣化及び損傷、避難設備の操作性の不備、建築設備の作動不良などによる事故を未然に防ぎ、建築物等の安全性や適法性を確保するために、日常的な巡回に加え、専門の技術者（調査・検査資格者）等による定期点検を実施する。

(イ) 維持管理・修繕・更新等

計画的な維持更新

施設整備上の工夫（劣化に強い材料や工法の採用等）、適切な維持管理や保全の実施（予防保全型管理の推進）などにより、計画的な維持更新を推進し、ライフサイクルコスト*の低減等を図っていく。

また、エレベーター、受変電設備、規制対象となるフロン類を使用した低

温設備等については、経過年数及び部品供給年限等を参考に計画的な更新を行っている。

施設改修時における機能・性能のレベルアップ

改修等を行う市場施設については、単に老朽化した施設等の機能を維持・回復することとどまらず、品質・衛生管理の高度化や加工・パッケージ施設など多様なニーズへの対応に向けて、市場関係業者と調整を重ねながら、検討を行う。

(ウ) 防災機能強化

施設の耐震化

全 11 市場で、耐震化への取組は既に完了している。

防災対策の推進

震災などの災害発生時に電力供給が停止した場合においても、応急復旧業務等を円滑に実施するため、平成 19 年度から各市場に非常用発電機の整備を順次進め、全 11 市場に配備した。

(エ) 統合及び廃止

市場会計の財政状況の改善に向けた様々な取組を行ってもなお、目指すべき財務基盤の水準を実現できない見通しとなった場合には、市場の統廃合も含めて、より効果的・効率的な市場施設への投資のあり方を検討する。

(オ) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築

技術職員の技術力の向上

技術職員に必要な幅広い知識や最先端技術に関する知識の習得、資格取得のための研修への参加により、建築物（建築設備含む。）に関する技術力の向上を図る。

施設管理者への支援

四半期ごとに工事・維持担当者会議を開催して技術情報や保全情報の共有化を図り、各市場の技術職員の支援を行っていく。

ウ 個別施設計画の策定状況

「東京都中央卸売市場経営計画」（令和 4 年 3 月策定）

(4) 公営住宅

都営住宅は、市場において自力で適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯への住宅供給を行う施策の中心的役割を担っている。

戦後における都営住宅の建設は、応急簡易住宅及び転用住宅に始まった。その後、住宅の不燃化、敷地の高度利用によるオープンスペースの創出、団地建設に伴う関連公共施設の整備など多様な対策を講じるとともに、「まちづくり」と一体となった住宅整備を目指した施策を行っている。

都営住宅（耐震改修後）



都営住宅（建替後）



ア 管理に関する現状と課題

都営住宅の管理戸数は令和3年3月末現在約26万戸である。現在建替対象としている昭和40年代以前に建設された住宅は約8万戸あり、全体の約3割を占めている。

老朽化した都営住宅の建替えは、都の住宅政策の重要な柱の一つである。単に住環境の整備の面からだけでなく、防災性の向上、不燃化、土地の有効利用及び地域の活性化を図るためにも、毎年度、計画的に建替えを行っていく必要がある。

イ 管理に関する基本的な方針

(ア) 点検・診断等

長寿命化を図るべき団地については、予防保全型管理の考え方による維持管理を実施するため、日常的な保守点検を充実させるとともに、修繕標準周期に先立って定期点検を実施していく。

(イ) 維持管理・修繕・更新等

建物の老朽化や劣化、居住性の低下等を未然に防ぐため、予防保全型管理の推進や耐久性の向上を図る改善を実施し、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。

(ウ) 防災機能強化

「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%とする目標達成に向け、着実に耐震化を進めていく。

(エ) 統合及び廃止

既存ストックの有効活用

引き続き、既存ストックの有効活用を図るとともに、社会経済情勢の変化に応じ、管理戸数を抑制しつつ、真に住宅に困窮する都民に公平かつ的確に供給する。

創出用地の活用

建替え等により創出した用地については、地元区市町と連携して子育て・高齢者施設等の整備を促進するとともに、都の政策目的の実現や、地域経済の活性化、地域特性に応じたまちづくりなどに活用していく。

(オ) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築

技術職員の技術力の向上

技術職員に必要な幅広い知識や最先端技術に関する知識の習得、資格取得のための研修を実施し、建築物（建築設備含む。）に関する技術力の向上を図る。

受託業者の指導監督

都営住宅の建替工事管理業務の一部、耐震診断・改修に係る業務等を委託している業者に対し、効率的、公正かつ的確に処理されているか検査を実施するなど、適切に指導監督を行っていく。

ウ 個別施設計画の策定状況

「東京都公営住宅等長寿命化方針」（令和2年1月策定）