

公共建築物整備の基本指針

—整備に当たっての7つの基本指針—

- 1 整備目的の的確な反映
—設計・建設条件の明確化—
- 2 長寿命化の実現
—品質確保の推進—
- 3 コスト管理の徹底
—総合的なコスト管理を踏まえた施設づくり—
- 4 総合的な安全性の確保
—災害に強い施設づくり—
- 5 利用者の視点の重視
—利便性の高い施設づくり—
- 6 地域のまちづくりへの貢献
—都市景観などに配慮した施設づくり—
- 7 地球環境への配慮
—総合的な環境施策を反映した施設づくり—

平成 23 年 4 月



東京都財務局建築保全部

公共建築物整備の基本指針

制 定 平成 13 年 3 月 30 日

改 正 平成 23 年 4 月 1 日

財 務 局 建 築 保 全 部

第 1 指針の目的

東京都の公共建築物は、様々な行政サービスを提供する拠点として、また、都民の貴重な財産として、優れた品質の社会資本であることが求められている。

公共建築物の整備（新築、改築、増築、改修など）にあたっては、建築物の基本的性能・機能などについて、所要の性能や品質、長期的な耐用性、維持管理の容易性、ライフサイクルコストなどの観点から十分に検討して、公共建築物の整備の基本的な考え方を明確にすることが基本となる。

また、急激な少子・高齢化や地球環境問題、国際化の進展など、都政を取り巻く社会経済状況の変化に応じ、厳しい財政状況の中においても、安全性・耐震性の確保、低炭素社会の実現、ユニバーサルデザインの導入、街並みや景観形成など都政の重要課題へ迅速・的確に対応し、公共建築物を良好なストックとして次世代に引き継いでいくことが重要である。

これらを踏まえ、東京都の公共建築物を整備する際に、整備の各プロセスにおいて考慮しておくべき基本的な事項を 7 つの基本指針としてとりまとめ、本指針に基づき、公共建築物の基本的な整備水準や整備手法の検討を十分にを行い、「主要施設 10 ヶ年維持更新計画」などにより財務局建築保全部が施行する公共建築の整備を適切かつ効果的に執行していくことを目的とする。

なお、本指針の活用にあたっては、各項目の検討において、最新の関連法令や東京都が定める基準類を確認・遵守し、整備目的を十分に達成できるようにするとともに、今後の社会経済状況の変化を踏まえ、適切な営繕事業を執行するため、適宜見直すものとする。

第2 整備に当たっての7つの基本指針

指針1 整備目的の的確な反映

—設計・建設条件の明確化—

東京都は、総合的かつ長期的視野に立ち、行政ニーズへの的確な対応や、財源の有効活用等を行うため、施策を体系化した長期的計画や各局の事業計画等の中に各種建築物の整備を位置付けている。

また、土地や建築物の有効活用と高度利用を図り、用地費、建設費や維持管理費コストの縮減及び利用者の利便性の向上等を実現するため、既存建物の用途変更による新規行政需要への対応や合築などの施策を推進している。

このため、建築物の整備に当たっては、これらの計画などに基づき作成する「施設整備計画書」等により、敷地条件や周辺環境、整備の目的やその内容、災害時に果たすべき役割等を的確に把握する。

また、委任局と十分な協議・調整を行い、利用者等の意向や整備実施における課題と対応についての基本的な計画をとりまとめ、関係者との合意形成を図り、設計・建設条件を明確化する。

これらの設計・建設条件を踏まえ、建築物の整備に係る設計コンセプト(基本理念)を形成し、整備を最も合理的かつ効果的なものとして事業執行に当たるものとする。

既存公共建築物の計画的な維持更新については、新たな機能追加、水準の向上、不要機能廃止の優先順位を付して判断し、効率的かつ合理的に取り組む。

指針2 長寿命化の実現

—品質確保の推進—

公共建築物は、都民の共有資産の有効活用や環境負荷の低減などの観点から、長期的な使用を前提とした耐用性のある施設とすることが基本である。長期的耐用性を確保するには、将来の行政ニーズの変化や老朽化による設備機器・配管の更新など、建築物が様々な状況の変化へ柔軟に対応で

きるようにする必要がある。

このため、計画・設計段階では、建築物の供用期間中における設備や間仕切りの変更等が容易なフレキシビリティの確保、建築物や設備の点検・保守作業等が効率的かつ安全に行えるようメンテナビリティの確保を考慮する。

施工段階では、設計図書に定められた品質の確保に向け、工事の監督や検査を行い履行の確実性を図る。躯体工事等、品質管理上重要な工程の重点的な監理の実施や請負者・工事監理受託者・都監督員の連携の強化・充実に努める。

維持管理段階では、定期的な点検や清掃などの日常の維持管理と、耐用年数が比較的短い内外装材や設備機器を、長期保全計画等に基づき適切に更新することが重要となるため、これらの保全業務の取組を支援するための保全基準類の改定、保全履歴や情報の管理、保全手法の指導・提案等を継続的に行う。

指針3 コスト管理の徹底

—総合的なコスト管理を踏まえた施設づくり—

公共建築物は、行政ニーズを的確に把握し、その上で、施設の性能、耐久性、維持管理などについて検討を行い、限られた財源のなかで整備する必要がある。

このため、公共建築物におけるライフサイクルコストの最小化を図るとともに、事業効果の早期発現や環境負荷の低減等による社会的コストを含めた総合的なコスト管理を実施する。

コスト管理に当たっては、建築物に要求される基本的な性能と品質の確保を図りつつ、建築計画、構造計画、設備計画等について、費用対効果の観点から総合的な検討と評価を行う。加えて、建築物や設備における既存ストックの有効活用、省エネ仕様の採用及び新材料・新工法の採用など、

多面的な取組を行う。

また、「公共工事の品質確保の促進に関する法律」の趣旨を踏まえ、設計・契約・施工の各段階では、必要に応じてV E手法の採用や設計プロポーザル方式、総合評価方式など、整備内容に応じた契約方式の活用を図る。

さらに、各局が民間の資金・能力の活用を検討する際には、技術的な支援を行う。

指針4 総合的な安全性の確保

－災害に強い施設づくり－

公共建築物は、不特定多数の都民が利用することもあり、地震や火災、落雷、水害等の災害に対する安全性を十分に確保する必要がある。

また、災害時において、庁舎や医療施設は、応急活動の場となるほか、都政のBCP（東京都事業継続計画）に基づいて、一定水準の行政を継続するための拠点となることから、災害に強い施設づくりが求められる。

このため、地震に対しては、建築物の用途や防災上の重要度に応じた耐震性能の確保を図るほか、大規模災害に備え、非常通信設備や貯水設備等、防災拠点に必要な機能を確保する。

既存建築物については、耐震診断の結果及び防災上の重要度や立地条件等を総合的に考慮し、緊急性の高いものから優先的に耐震化を図る。

また、火災等の災害に備えた防火水槽等の設置、落雷等による停電時の電源確保やIT基盤の機能維持、水害対策として、雨水貯留や浸透施設等の積極的な設置のほか、ハザードマップ等を活用した近年の局所的集中豪雨等に対する安全対策などを行なう。

なお、総合的な安全性の確保に向け、設計段階だけでなく、施工段階における品質管理、維持管理段階における適切なメンテナンスや更新など、施設のライフサイクルの視点に立った取組を行う。

指針5 利用者の視点の重視

－利便性の高い施設づくり－

公共建築物は、行政サービス提供の拠点であるため、すべての利用者が円滑に利用できるとともに、十分な行政サービスを享受できるように整備する必要がある。

東京都は、平成21年に東京都福祉のまちづくり条例を改正し、ユニバーサルデザイン（以下、UDという。）の考え方に立ち、利用者の視点を重視した利便性の高い施設づくりをより一層推進することとしている。

施設整備へのUDの導入に当たっては「都立建築物のユニバーサルデザイン導入ガイドライン」を活用し、スパイラルアップ（継続的に改善していくこと）を行い、質の高い建築物の整備を目指す。

このため、敷地内の建築物の配置を含め、利用者にとって簡単・明瞭な動線や階層構成及び諸室のゾーニングに留意するほか、既存類似建築物の調査や施設管理者等からの意見を踏まえ、建築物の用途毎に要求される基本的な性能を十分に理解し、計画に反映していく。

また、案内サイン等については、すべての人が見分けやすい色の組み合わせや形の使い分け、凡例や多様な言語の表示などに配慮し、情報が正確に伝わるようなデザインに留意する。

指針6 地域のまちづくりへの貢献

－都市景観などに配慮した施設づくり－

公共建築物は、立地条件や規模の大きさなどから都市景観や街並みに大きな影響を与える主要な要素の一つである。また、多くの都民等に利用される行政サービスの拠点であるため、地域の重要なコミュニティ（交流）の核として、地域の活性化や交流に果たす役割は大きい。

このため、建築物の整備に当たっては、美しく風格のある東京の再生の観点から、都市景観や街並みへの配慮、地域の活性化等、良好な街づくりの視点を十分に意識することが重要である。こうした観点から、施設の特

性や立地に留意しつつ、地元自治体のまちづくり計画との連携、地域の歴史的・文化的環境及び周辺の自然環境との調和等に配慮しながら、建築物の配置、高さ、規模、形態、色彩、外壁の仕様などについて創意工夫を行う。

また、外構計画においては、人や車などの動線処理の視点に加え、利用者の憩いや楽しみを与えるスペース（広場や緑地等）をまちとの一体感を意識しながら配置するなど、地域のコミュニティの核としての機能にも配慮する。

指針7 地球環境への配慮 —総合的な環境施策を反映した施設づくり—

東京都は、地球温暖化に代表される世界的な環境危機に対して、最先端の省エネ技術等を駆使して、世界で最も環境負荷の少ない都市の実現を目指している。そこで、公共建築物の整備に当たっては、都が進める各種の環境施策を反映した環境配慮型の施設づくりを積極的に推進し、建築物のライフサイクルにわたる環境対策に取り組んでいく。

計画・設計段階においては、環境対策・コスト・品質のバランスを考慮したうえで、「都有施設省エネ・再エネ等導入指針」に基づく建築物の断熱性能強化や省エネ・再エネ設備の積極的な導入により、温室効果ガス削減を図る。

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と景観への配慮や、雨水利用、多摩産材等による資源・資材の有効利用を推進するなど、総合的な視点から環境配慮対策を行い、公共建築物整備を通して良好な環境の保全・再生・創出に取り組む。

施工段階においては、東京都建設リサイクルガイドライン等に基づき、発生土やコンクリート塊等の建設副産物の発生抑制（リデュース）、再使用（リユース）、再利用（リサイクル）の3Rを推進するとともに、必要に応じて事前に土壌汚染の調査及び対策を講じる。

さらに、毎年度策定する環境物品等調達方針を踏まえて環境物品等の使用に努めるほか、排出ガス対策型及び低騒音・低振動型建設機械を使用するとともに、不正軽油対策、ディーゼル車対策、過積載防止についても積極的に対処する。

維持管理段階においては、省エネルギー設備機器類の適正な使用と管理が重要である。そこで、公共建築物の整備に当たっては、設備機器類が良好な状態で維持され、省エネルギー効果・温室効果ガス削減効果が十分に発揮されるよう配慮する。

公共建築物整備の基本指針

制定 平成 13 年 3 月 30 日付 12 財営技第 211 号

改正 平成 15 年 4 月 01 日付 14 財営技第 219 号

改正 平成 17 年 6 月 30 日付 17 財建技第 49 号

改正 平成 23 年 4 月 01 日付 22 財建技第 177 号

編集・発行 東京都財務局建築保全部技術管理課

電話 5 3 2 1 - 1 1 1 1 (代表)

内線 2 7 - 6 4 1