



Tokyo Metropolitan Facilities and Infrastructure News

# 都 有 施 設 だ よ り 第 5 号

都有施設の維持管理などの取組についてお知らせします。

**都有施設の計画的な維持管理・更新、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などの取組についてお知らせしていきます。**

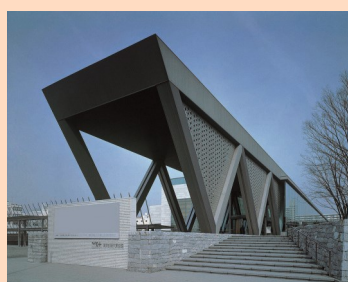
都有施設の維持管理等に関する2つの取組を紹介します。

## 都営住宅の建替えに伴う 創出用地の活用



建替えにより創出された用地を活用して、都の政策目的の実現や地域の課題解決に資するまちづくりを推進

## 都有建築物における維持 更新の取組 (東京都現代美術館の大規模改修工事)



東京都現代美術館の大規模改修工事に伴う、施設の機能・性能のレベルアップの事例を紹介

## 「都有施設等総合管理方針」について

東京都では、これまで公共建築物や土木施設など、施設類型ごとに維持管理や更新等に取り組んできましたが、都有施設の長寿命化や機能・性能のレベルアップなどを、都全体として着実に進めていく必要があります。

そこで、中長期的な視点に立って、都有施設の総合的かつ計画的な管理を推進していくため、これまでの取組の内容を抽出・整理して体系化し、今後10年間の基本的な方針として取りまとめ、平成29年2月に策定・公表しました。

下記ホームページに掲載していますので、ぜひご覧ください。

<http://www.zaimu.metro.tokyo.jp/kouyu/toyu/index.html>



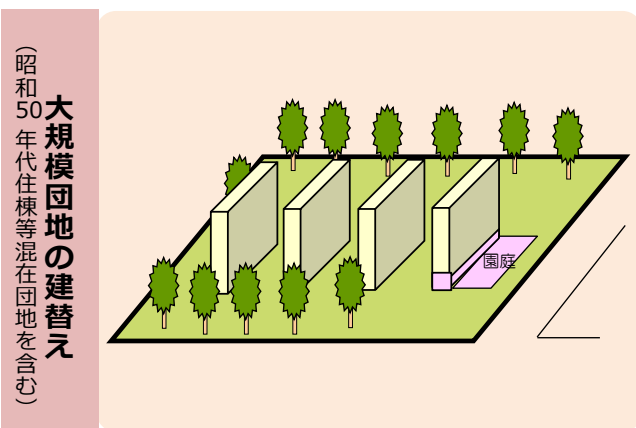
## 都営住宅の建替えに伴う創出用地の活用

- 都営住宅は、公営住宅法や東京都営住宅条例に基づき、市場において自力での住宅確保が困難な低所得者等に対して住宅を低廉な家賃で供給するセーフティネットとしての役割を担っています。
- 一方で、昭和40年代に大量建設した団地が建替時期を迎えていることから、公営住宅法上の耐用年数を踏まえ、ストックの計画的な更新が必要となっています。
- 建替事業の実施に当たっては、単に住宅の更新の面からだけでなく、周辺のまちづくりとの連携を図り、敷地の有効活用や住宅の集約化により創出された用地を活用して、団地の周辺も含めた活力ある地域社会の形成を進めています。

### 都営住宅建替えの考え方

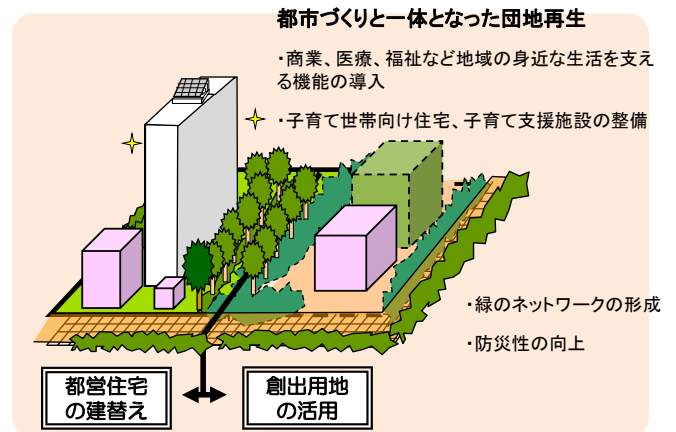
#### 建替前

・建替対象としている昭和40年代以前の建物は、4・5階建ての中層が多い。



#### 建替後

・建替えに当たり建物を高層化し、敷地を有効利用  
・耐震、バリアフリー、省エネ化された住宅



### 創出用地の活用

#### ● 福祉施設の整備

都営住宅の建替えに伴い創出される用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる用地を選定し、福祉施設整備の候補地として地元区市町村に提供しています。

福祉インフラ整備事業の実績  
(2018年3月末時点)

- 児童施設 11件
- 高齢者施設 14件
- 障害者施設 7件

#### ● 民間プロジェクトの実施

都営住宅の建替えに伴い創出した用地を活用し、定期借地権による民間活用プロジェクトの実施に取り組んでいます。このプロジェクトは、都民の貴重な財産である都有地を活用することから、少子高齢化への対応や環境負荷の低減など、都の施策目的の実現や地域の課題解決に寄与するよう実施しています。

## 民間プロジェクトの主な実施地区

2001.8

### ①港区 南青山一丁目

都心居住の推進・多様な都市機能（福祉・教育・商業施設等）の導入（約0.7ha）



三輪晃久写真研究所提供

2003.12

### ②港区 港南四丁目

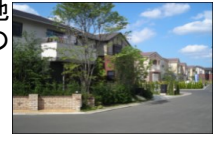
都心部における中堅所得者向け定期借地権分譲住宅の供給（約1.0ha）



2004.3

### ③東村山市本町

高品質・低価格の定期借地権戸建住宅の供給（約10ha）



2005.10

### ④中央区 勝どき一丁目

都心部における子育て世帯向け住宅・子育て支援施設の整備（約0.5ha）



2009.3

### ⑤世田谷区 池尻二丁目

木密地域における道路事業協力者向け共同住宅供給・建替相談事務所設置、公益施設整備等（約1.0ha）



2011.3

### ⑥渋谷区 宮下町

多様な文化やファッション産業等の発信拠点の形成（約0.5ha）

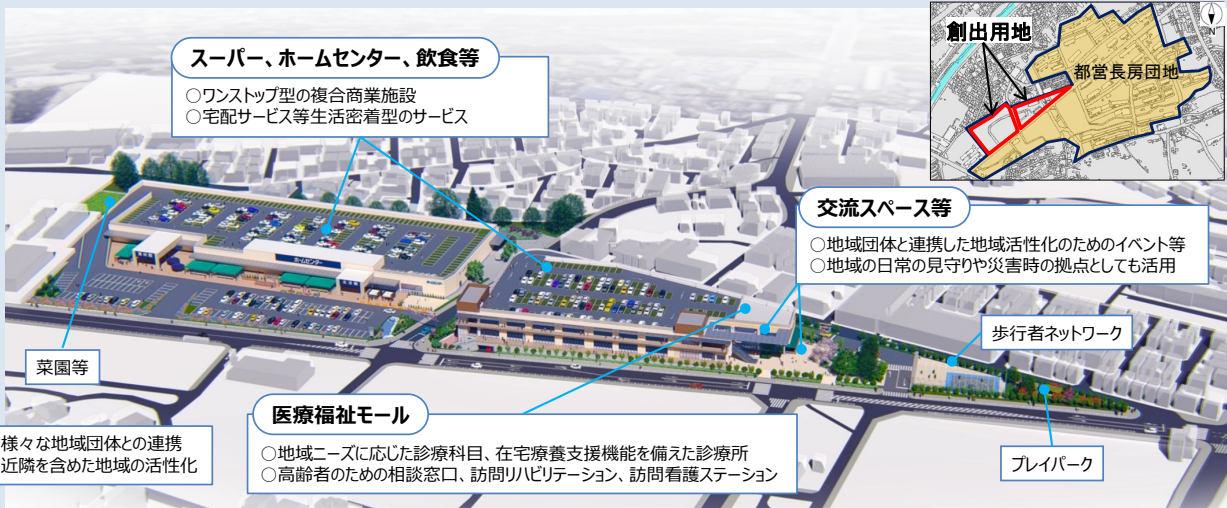


## 八王子市長房地区まちづくりプロジェクト（商業・医療・福祉機能の集約）

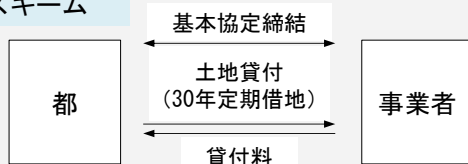
プロジェクトの目的

大規模都営団地である長房団地の建替えに伴う創出用地を活用し、周辺を含めた地域の身近な生活やコミュニティを支える、誰もが暮らしやすい「**生活の中心地**」を形成

- 長房団地（3,675戸）の建替えに伴う創出用地の活用（約3.1ha）
- 商業、医療、福祉等の生活支援機能誘導により誰もが暮らしやすい「生活の中心地」を形成
- 2021年春完成予定、30年間の事業用定期借地



### 事業スキーム



### スケジュール

平成29年11月	実施方針公表	} 審査委員会 外部有識者5名
平成30年 3月	募集要項公表	
6月	提案書受付	
9月	事業予定者決定	
平成31年 3月頃	基本協定締結	



## ■ 都の施策を反映した機能・性能のレベルアップ ■

都有施設の更新に当たっては、長寿命化の取組に加え、施設的环境負荷低減、ユニバーサルデザインの推進、防災機能の強化など、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ます。

# 生活文化局

## 都有建築物における維持更新の取組 — 東京都現代美術館の大規模改修工事 —

東京都現代美術館は、約3年にわたる大規模改修工事による休館を経て、平成31年3月29日(金)にリニューアル・オープンします。今回の改修工事では、経年劣化に伴う諸設備の更新と併せ、展示室内エレベーターの増設などによる利便性向上を図ることで、さらに安全で快適にご利用いただける美術館へと生まれ変わりました。

### リニューアルの概要



中庭イメージ

↑中庭へ出入りできるエントランス扉を新設し、屋外にあるコレクション作品等をご覧いただきながら建物の内外を巡ることができる動線を再整備しました。



企画展示室内エレベーター

↑企画展示室内のエレベーターを1台から2台に増設し、縦動線を強化しました。

展示室内エレベーターの増設、多目的トイレの拡充といった **バリアフリーの向上**、トイレ内ベビーベッド、ベビーチェア等の子育て支援設備の充実、美術図書室の子供向けコーナーの拡張、中庭へ出入りできる扉を新設し建物内外を巡ることができる動線を再整備しました。

### 利用者サービスの向上

空調をはじめとする各設備機器の更新、館内の床・壁・天井の全面的な内装更新を行うとともに、天井の **耐震化** を行いました。また、照明のLED化等による **環境負荷低減** を実施しました。



空調機器(冷却塔)

↑空調機器など設備機器の全面的な更新を実施しました。

### 経年劣化への対応・機能の改善



展示室

↑展示室や講堂といった館内の内装(床・壁・天井)を全面的に更新したことにより、ホワイトキューブの展示空間が輝きを取り戻しました。



子どもとよしつ(美術図書室内)

↑子供向けの美術書を集めたコーナーを拡張し「子どもとよしつ」を新設したほか、映像資料の閲覧ができる「メディアブース」も新設しました。



エントランスホール(イメージ)

↑エントランスホールなどに設置する、館内誘導サインやベンチ等を一新しました。

### 都有施設の計画的な改修

高度経済成長期及びバブル経済期に建設された都立施設では、施設や設備の老朽化が進んでおり、施設の機能不全及び安全性の低下により都民サービスに影響を与えないよう、予防保全の考え方に基づいて、維持更新や安全性確保をしていくことが必要です。

また、近年は時間の経過に伴う経年劣化だけではなく、時代や技術の変化によって発生する機能劣化や性能劣化の改善に係る必要性も高まっています。

東京都では、「主要施設10か年維持更新計画」を策定して長寿命化の推進や行政施策を反映した設備の推進などに取り組んでおり、計画的改修を進めることで、改修工事に伴う施設の閉鎖時期の分散化や閉鎖期間の短縮に努めています。

【発行元・問い合わせ先】 東京都財務局財産運用部管理課

電話：03-5388-2723 メール：S0000066@section.metro.tokyo.jp ご意見・ご感想などをお寄せください。