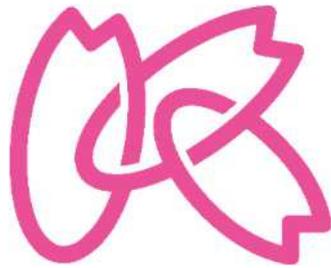


北区区有施設整備基本指針



令和7年（2025）3月

東京都北区総務部

北区区有施設整備基本指針

整備基本指針策定の目的

北区における区有施設は、様々な行政サービスを提供する施設として、また、区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。

区有施設の整備（新築、改築、増築、改修など）にあたっては、施設の基本的性能・機能などについて、所要の性能や品質、長期的な耐久性、維持管理の容易性、ライフサイクルコスト※¹などの観点を中心に検討して、区有施設の整備を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、安全・安心への関心の高まりなど、区政を取り巻く社会情勢の変化に応じ、厳しい財政状況の中においても、安全性・耐久性の確保、脱炭素社会の実現、ユニバーサルデザイン※²の導入、まちなみや景観形成など区政の課題へ迅速かつ的確に対応し、区有施設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必要である。

これらを踏まえ、北区の区有施設を整備する際に、整備の各プロセスにおいて考慮すべき基本的な指針を7つとりまとめ、本指針に基づき、区有施設の基本的な整備水準や整備手法の検討に加え、建設コストの削減・適正化の検討を行い、全庁的な取り組みとして、区有施設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、最新の関連法令や条例、要項などを確認・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。

整備に当たっての7つの基本指針

指針1 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—

区有施設整備にあたっては、行政ニーズを的確に把握し、施設の性能・耐久性・維持管理などについての検討を行い、限られた財源のなかで整備する必要がある。

このため、区有施設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の適正化・縮減を図り、コスト管理を実施する。

コスト管理にあたっては、区有施設に要求される基本的な性能と品質の確保を図りつつ、構造形式、材料仕様、内部・外部デザイン、設備計画、工事施工性等について、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、区有施設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、省人化やDXの視点も含めた多面的な取り組みを行う。

また、契約段階においては、設計プロポーザル方式や総合評価方式、デザインビルド方式※³または ECI 方式※⁴の採用など、整備内容に応じた契約方式の活用を図る。

さらには、設計・施工の各段階において、VE（バリューエンジニアリング）※⁵手法による提案や事業者によるCD（コストダウン）※⁶提案など、積極的な採用を図る。

指針2 整備目的の的確な反映 —設計・建設条件の明確化—

北区では、行政ニーズへの的確な対応や財源の有効活用等を図るため、施策を体系化した長期的計画や事業計画等に区有施設の整備を位置付けている。

限られた財源の中で区民サービスの向上を図るため、区有施設のあり方の見

直し、施設の有効活用や維持管理コストの縮減など、公共施設のマネジメントに取り組み、総量の抑制や長寿命化などへの対応が必要となっている。

このため、区有施設の整備にあたっては、これらの計画などに基づき作成する「各種整備計画」等により、敷地条件や周辺環境、整備の目的など、個々の果たすべき役割等を的確に把握し、建設コストの適正化を図る。

施設所管部署と工事所管部署が十分な協議・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、整備時期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、区有施設の整備に係る設計コンセプト（基本理念）を形成し、施設整備を最も合理的かつ効果的なものとして事業の執行にあたる。

あわせて、既存区有施設の計画的な維持更新についても、新たな機能追加、水準の向上、メンテナンス性の向上、不要機能廃止の優先順位を付して判断し、効率的かつ合理的な施設整備を行う。

指針3 長寿命化への対応 —品質確保の推進—

区有施設は、区民の共有資産としての有効活用や環境負荷の低減などを図る必要があることから、長期的な使用を前提とした耐久性のある施設とすることが基本となる。長期的耐久性を確保するには、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、施設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、区有施設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※⁷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※⁸の確保をする。

また、施工段階では、設計図書に定められた品質の確保に向け、品質管理上重要な工程の重点的監理の実施や受注者・工事監理受託者・区監督員の連携の強化・充実を図るとともに、施工におけるメンテナンス性やライフサイクルコストを考慮した施設整備を行う。

さらには、維持管理段階で、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、「区有施設保全計画」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り組みを支援するための保全仕様の整理、保全履歴や情報の管理、保全手法の指導等を継続的に行う。

指針4 安全性の確保 —災害に強い施設づくり—

区有施設は、不特定多数の区民が利用することもあり、地震や火災、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、庁舎や教育施設は、応急活動の場となるほか、区政のBCP（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必要とされる耐震性能の確保を図るほか、大規模災害に備え、災害備蓄設備や貯水設備等、防災拠点に必要な機能を確保する。

さらには、火災に備えた防火水槽等の設置、停電時の電源確保や IT 基盤の機能維持、水害に備えた雨水貯留や浸透施設等の積極的な設置など、適切な安全対策を行う。

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り組みを行う。

指針5 利用者の利便性への配慮 ー利便性の高い施設づくりー

区有施設は、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楽しむことができるように整備する必要がある。

区は、UD（ユニバーサルデザイン）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の導入にあたっては、スパイラルアップ（継続的に改善していくこと）を行い、質の高い区有施設の整備を目指す。

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及び利用者団体等からの意見を踏まえ、建築物の用途ごと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 まちづくりへの貢献 ー景観などに配慮した施設づくりー

区有施設は、立地条件や施設規模の大きさなどから都市景観やまちなみに大きな影響を与える主要な要素の一つとなる。また、多くの区民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、区有施設の整備にあたっては、都市景観やまちなみへの配慮、地域

の活性化等、良好なまちづくりの視点を十分に意識し、各種条例等、北区のまちづくりに寄与した計画とする。

また、施設の特性や立地に留意しつつ、地域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、施設の配置・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。

さらには、外構計画において、人や車などの動線処理の視点に加え、利用者に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、地域コミュニティの核としての機能にも配慮する。

指針7 環境への配慮 —環境施策を反映した施設づくり—

北区では、区における最大規模の事業者として率先して環境配慮に取り組んできた。そこで、区有施設の整備にあたっては、区が進める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、区有施設のライフサイクルにわたる環境対策に取り組む必要がある。

このため、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、施設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。

さらに、最初からできるだけ少ない資源でモノをつくり、その役割が終わっても廃棄が出ない計画・設計・施工を行う循環経済(サーキュラーエコノミー)の考え方を取り入れます。

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や雨水利用など、総合的な視点から環境配慮対策を行い、区有施設の整備を通して良好な環境の保全と創出に取り組む。

さらには、環境物品等の使用に努め、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、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。

このほか、維持管理段階においても、省エネルギー設備機器類の適正な使用と管理が重要となるため、区有施設の整備にあたっては、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。

※¹ 建物の計画・設計・施工から、その建物の維持管理、最終的な解体・廃棄までに要する費用の総額。

※² 老若男女、障害者・健常者の区別なく、万人が公平に享受できる快適な建物を生み出すことを目的とした考え方。

※³ 設計と施工を1つの企業が一体的に行う発注方式。設計・施工一括発注方式とも呼ばれる。

※⁴ 設計段階から施工業者が、工事施工を前提として、設計に対し技術提案を反映させる発注方式。

※⁵ 設計工事の各段階において、機能や品質はそのままコストを下げる、あるいはコストはそのまま品質を上げることを目的に、改善案や代替案を提案すること。

※⁶ 機能や品質を下げることでコスト削減する手法。

※⁷ 柔軟な対応が出来て、様々な適用性がある仕様。

※⁸ 清掃、日常点検、定期点検、修繕など、建物の維持管理のしやすさ。

北区公有施設整備基本指針

制定 令和7年3月発行

刊行物登録番号

6-3-077

編集・発行 東京都北区総務部営繕課

電話 3908-8061