

◆ 上島 先般、これは二月二十一日ですけれども、新聞に「都庁舎、雨漏りに泣く」、こういった報道がございました。内容をご存じだと思いますけれども、きれいな庁舎、また堅強に見える庁舎は、天井板を一枚はがせば青いバケツとビニールシートが敷かれているような状態で、都がランニングコストを考えずにデザイン優先で決めた結果というような都のお話もあるということです。実際民間会社の試算では、本格的修繕をやるとしたら約一千億円かかるというような試算が出ています。庁舎の総工費が一千五百七十億円ということでございますので、どうなっているのかというふうに都民の皆さんは思われると思います。私自身もそう思っております。

そういう意味で、区の現状はどうなっているのかということをもっとお聞きしたいんですが、その点、こういう観点で区はどういった取り組みをされているのか、まずお聞きしたいと思います。

◎ 財務部参事 現在の世田谷区の公共施設の建設から管理にわたる考え方でございますが、平成十年度に公共建築のトータルコスト管理指針というものを策定いたしまして、建築物を企画した段階から設計、建設、それからできた後の維持管理、そして最後には解体をして処分をするというトータルでの段階を踏んだそれぞれのコストを考えて、それがトータルで一番効率的な形になるようなということが基本的な考え方でございます。

◆ 上島 済みません、もう一度お聞きしますが、そういった考え方で実際進められているということでご理解してよろしいですか。

◎ 財務部参事 ただいま申し上げたとおりのことが私どもの基本的な考え方で日々の施設の整備に当たっては心がけております。ただ、現実問題としてはなかなかそうはっていないという実情もございます。それにつきましては、やはりいろいろな限られた条件の中でその建物の機能に対する大きな期待があること、それから、昨今非常に財政状況が厳しい中で、トータルコストの考え方はわかりつつも、できれば初期投資を抑えたいという考え方、それから、公共施設の宿命として果たさなければならない環境への配慮ですとか、あるいは近隣への配慮、それから法律だけではない当然の配慮、そういったものを含めていきますと、必ずしもそのトータルコストの考え方だけですべての計画ができていくというわけにはいかないというのが実情でございます。

◆ 上島 多分建設時にそういったきちっとした比較とか検討とかをされた上でやれていないような現状にあるというふうに私は認識しております。

あわせて、実際建ってしまったという後のお話なんですが、その保守管理手法というものはどうなっているのかということをお聞きしたいんです。先ほどトータルコストの基本指針でしたか、そちらの方、ライフサイクルコストという考え方に基づいて、いわゆる生涯費用という考え方ですか、そういうことでその指針はつくられていると思うんですが、この保守管理等についてどうなっているのか、その辺についてはどうか、お聞かせいただきたいと思っております。

◎ 財務部参事 公共施設については、ただいま申し上げましたとおり、ライフサイクルコストという考え方、これは日本語で生涯費用という言葉で訳されると思うんですが、従来、ともすれば、初期投資のときにこれだけのお金がかかってこれだけのものができるということで建物というのが比較的評価をされてきたのに比べますと、企画から建設、維持管理、さらに解体までのすべての段階のコストの総計として経済性を検討するというのがライフサイクルコストという考え方ということになると

存じます。

その中で、特にただいま委員おっしゃいました維持管理の段階におけるライフサイクルコストの考えと申しますのは、従来、ともすると、建物は、例えば目に見えて壊れたから直す、あるいは雨漏りをしたからそこを補修するというような、どちらかというと事後的な処置に追われてきたわけでございますが、本来的には建築物というのはたくさんの部品でつくられております。それぞれの部分というのはすべてそれぞれ耐久性能が違ってまいりますので、従来のように壊れたら直すという考え方ではなくて、性能に応じて、このものは十年もつ、これは二十年もつというそれぞれの性能に応じて計画的に改修を行うと。そうすることによって建物を総体として長寿命化が図れること、それから維持管理の経費を平準化してトータルで縮減できるというふうに考えておる、そういう方法でやっていきたいというふうに考えております。

◆ 上島　　そういうふうにやっていきたいという気持ちはあるというのはよくわかっておるんですけども、現状、伺いますと、どうやら各施設の独自の判断で保全を実施していると、つまりは、ここが使用上不都合が生じたから直してくれとか、それに応じて営繕課が対応していると。これでは現状、専門的に適正な時期に適正な規模で適正な補修を行うという本来の考え方でないんですね。これを本当は変えていかないとだめなんですよ。そうじゃないとトータルで本当にお金がかかってしまう。先ほど一番初めの建設時にトータルコストを考えていないということは将来に借金をつくっているようなものなんですね。これをやっぱり基本的に変えてもらいたいんです。

実は安全点検制度というのでも変わってきてまして、平成二十年までですか、三年に一度の見直しをきちっとしなきゃいけないということもありますので、この辺、やはりしっかりと変えていただきたいんですが、基本は多分財政だと思んですが、その辺、転換する可能性といいますか、できるのかできないのか、財政の見地からお答えいただけたらと思います。

◎ 財政課長　　今、所管からご説明申しましたように、区の資産という意味での有効活用の点では、このライフサイクルコストを適切に考慮した計画的な維持保全は必要だと考えております。ここ数年間の推移では定期的な改修で年間約十億円から十二億円ぐらいをかけてきております。これが十分でないということも承知しているところでございます。今、所管の説明がありましたように、今後、建築物の保全計画、この辺のところを十分連携しまして予算計上をしていきたいというふうに考えております。

◆ 上島　　全部やるとなると、補修、今いろんな建物がある中で一千平米以上が四百六十ぐらいですか、そういうのに対応するのは難しいんですが、やはり優先順位というのはつけられると思うんですね。例えば防災拠点になるとか、建物の規模であるとか、子どもたちが通う施設とか、そういう視点を持ってぜひ計画的にやってもらいたいと思うんです。

と申しますのは、やはり世田谷区は安全安心を売りにしているんですけども、この災害時の拠点、今度二十一年度でいわゆる耐震対応がしっかりできる、小中学校もできるというふうな話なんですが、実は躯体は残っても壁が全部落ちちゃったり、そういう可能性があるんですね。そういう意味では、安全安心という意味でも私はそういう健全な管理体制に変えていっていただきたい。

あわせて、省エネルギーの観点からも管理の徹底というのは大事なものですから、その辺、ぜひとも転換していただくことをお願いいたしまして、私の質問を終わります。