

# 大田区公共施設改築・改修等 中期プラン

令和5（2023）年3月

大田区企画経営部施設整備課

## 目次

|     |                           |   |
|-----|---------------------------|---|
| 1   | 改築・改修等中期プランについて -----     | 1 |
| (1) | 目的・効果 -----               | 1 |
| (2) | 対象施設 -----                | 1 |
| (3) | 対象期間 -----                | 1 |
| (4) | 事業計画への反映 -----            | 2 |
| (5) | 計画の位置づけ -----             | 2 |
| 2   | 改築・長寿命化改修・中規模改修 -----     | 3 |
| (1) | 改築・長寿命化改修・中規模改修の進め方 ----- | 3 |
| (2) | 今後10年間の改築・改修グループ -----    | 5 |
| 3   | 整備費試算 -----               | 8 |
| (1) | 10年間の整備費試算 -----          | 8 |
| (2) | 40年間の整備費試算 -----          | 9 |

# 1 改築・改修等中期プランについて

## (1) 目的・効果

区では、高度経済成長期の急激な人口増加に伴い、昭和 30 年代から 50 年代を中心に多くの公共施設を整備・拡充してきました。現在、区が保有する公共施設の延床面積約 123 万㎡のうち、約 65.4 万㎡（約 53%）が築 40 年以上経過しています。（令和 3 年 4 月 1 日時点）

本計画は、「大田区公共施設等総合管理計画」（令和 4 年 3 月改訂）を踏まえ、改築・改修等の時期の可視化により、中期的な財政負担額及び工事量を把握するとともに公共施設を計画的に保全する仕組みを構築することで、建物の長寿命化を実現し、区民サービスの更なる維持・向上を図ることを目的としています。

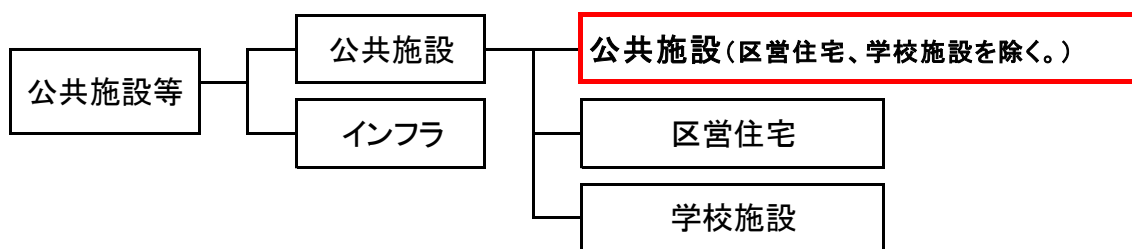
また、改築・改修時期の可視化は、対象施設の改修内容・仮設計画・事業者選定・施設利用者への事前周知等、改修計画の検討に向けた十分な事前準備にも繋がります。

## (2) 対象施設

本計画は、「大田区公共施設個別施設計画」（令和 3 年 3 月）のうち、今後 10 年間に改築・改修を予定する施設を対象とします。

※賃貸及び無償貸与の施設は除きます。

【図 1 対象施設の位置づけ】



また、今後 10 年間・40 年間の整備費用の試算では、区営住宅、学校施設、インフラ施設（道路、橋りょう、公園）を含めた施設を対象とします。

## (3) 対象期間

本計画の対象となる期間は、令和 5 年度から令和 14 年度までの 10 年間とします。

#### (4) 事業計画への反映

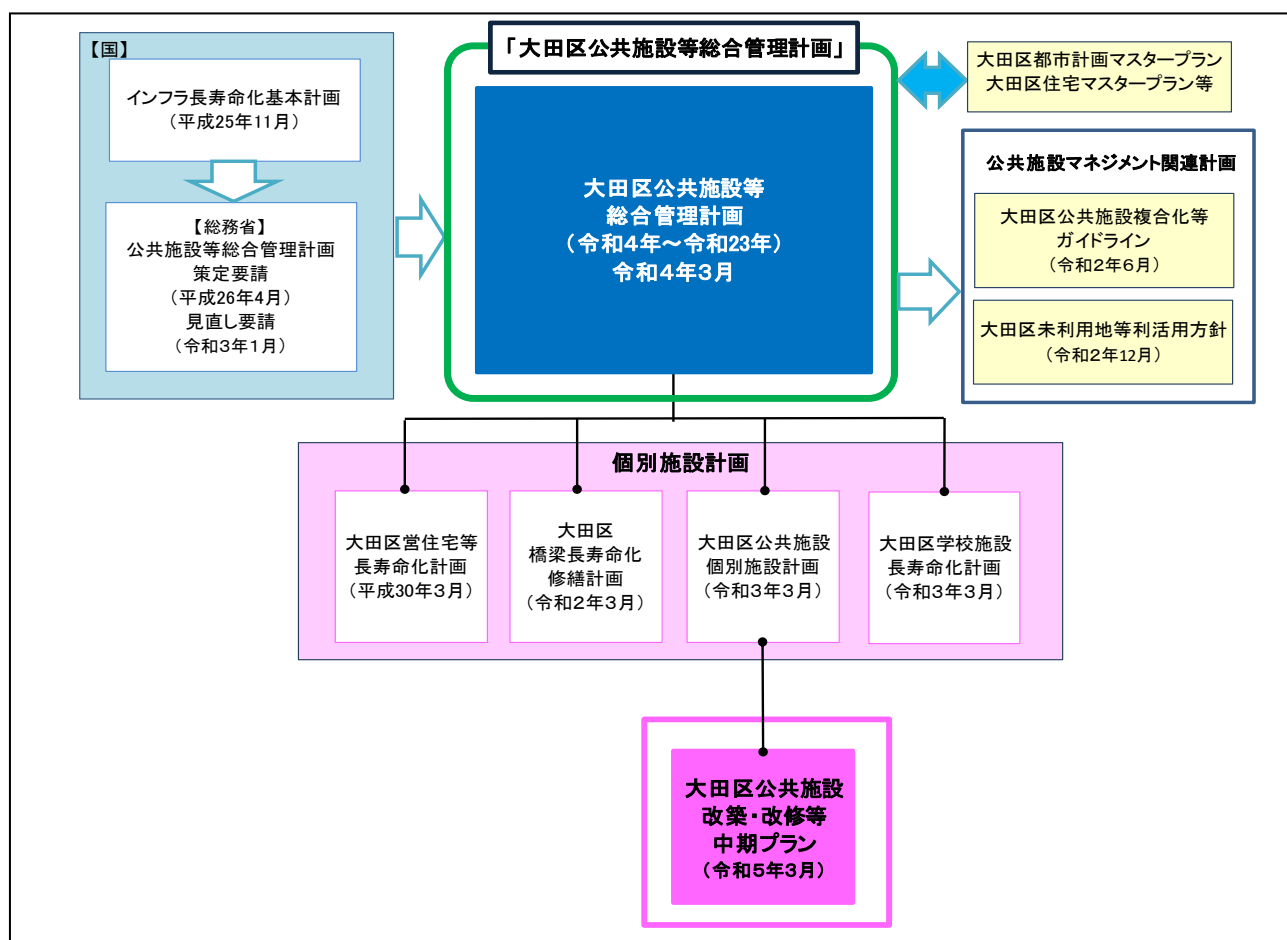
本計画の改築や改修は、各施設の劣化状況等から総合的に現況を分析し、今後10年間の改築及び改修の整備種別ごとに分類しています。

ただし、実際の事業計画は、上記のほか各施設の利用状況による代替施設の準備や、整備予定施設周辺における他の公共工事の有無、地域ごとの状況、総量抑制の観点等を踏まえて総合的に判断します。

#### (5) 計画の位置づけ

本計画は、区の基本構想や長期計画に基づき、各種個別計画との連携・整合を図るものとし、公共施設マネジメントにおける本計画の位置づけは、次のとおりです。

【図2 本計画の位置づけ】



## 2 改築・長寿命化改修・中規模改修

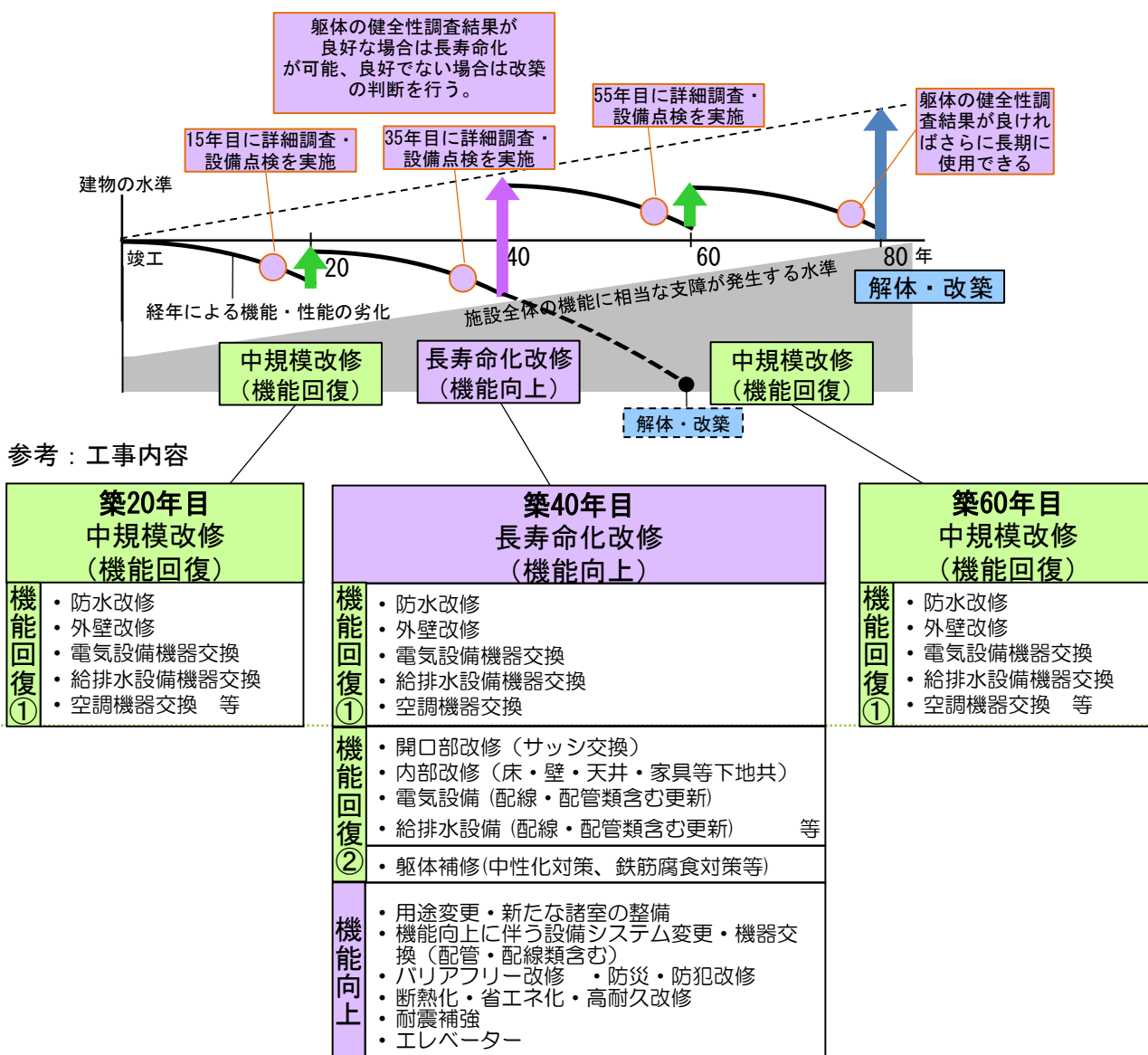
### (1) 改築・長寿命化改修・中規模改修の進め方

#### ① 長寿命化の基本的な考え方と整備内容

区では修繕・改修サイクルを 20 年で設定し、今後の維持更新コストの抑制を図るとともに、施設の安全性及び機能維持を担保する取組みとして、整備後 15 年目に建物の詳細調査、設備点検を実施します。

躯体の健全性調査の結果が良好な建物には、40 年目に長寿命化改修を実施し、建築後 80 年まで使用することを目標とします。また、築年数や躯体の健全性、躯体以外の劣化状況等によっては、長寿命化改修だけでなく適正規模での改築を含めながら整備方式を設定します。更に、改築・長寿命化改修等を行った施設は、長期修繕計画書を作成し、計画的な保全を行います。

【図3 長寿命化の基本的な考え方と整備内容（長寿命化のイメージ）】



「大田区公共施設等総合管理計画」（令和4年度～令和23年度）より

## ② 長寿命化改修による効果

長寿命化改修に伴う、用途の変更・バリアフリー化・防災性能の向上等により、建物の安全性、利便性及び快適性を向上させることで「区民サービスの維持・向上の実現」に繋がります。

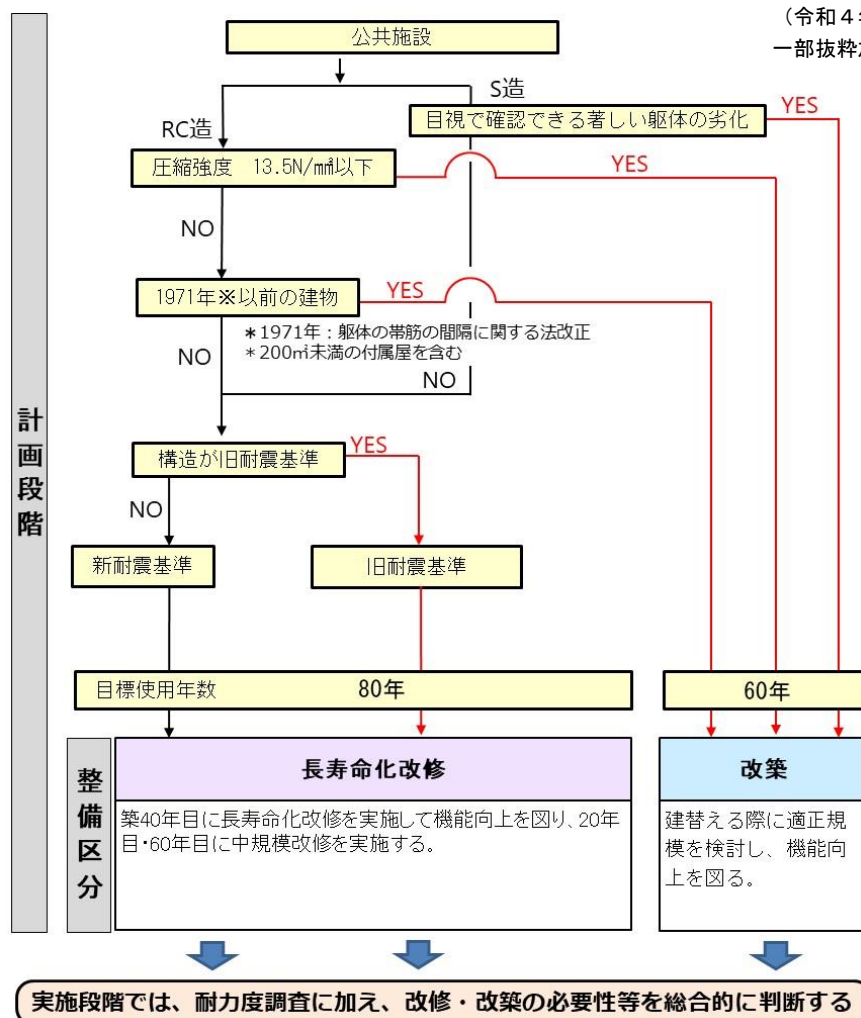
また、長寿命化改修に際しては建物の構造体を再利用するため、改築と比較して工期短縮・工事費縮減が図られ、公共施設の維持更新に係る費用の縮減や平準化に繋がるとともに、廃棄物の削減や高断熱・高耐久・高効率の設備機器等の設置による省エネ化により、地球環境にも配慮した環境負荷の低減にも期待ができます。

## ③ 整備内容の振り分け

原則、築後 80 年まで施設を長寿命化して活用しますが、コンクリートの圧縮強度が 13.5N/mm<sup>2</sup> 以下の施設や、1971（昭和 46）年以前の柱の帯筋の間隔に関する建築基準法改正前に建設された施設は、長寿命化の際に躯体の補修や劣化、機能向上のためのコストをかけても、残りの使用年数を考慮するとコストメリットが低くなるため、原則「築 60 年で改築」とします。ただし、用途地域等の法的制限を受け、現状の施設用途や床面積を確保できない場合は改修も検討し、実施段階で総合的に判断します。

【図 4 整備内容の振り分けフロー】

「大田区公共施設等総合管理計画」  
(令和 4 年度～令和 23 年度) から  
一部抜粋加工



## (2) 今後 10 年間の改築・改修グループ

今後 10 年間に改築・改修が必要な施設については、各施設の劣化状況や築年数を基に、18 地区別に改築、長寿命化改修、中規模改修ごとにグループ分けします。

ただし、令和 5 年 3 月 31 日時点で設計や工事に着手している（または着手予定）の施設は除きます。

なお、実際の改築・改修に当たっては、仮設等代替施設の必要性、周辺の工事状況、総量抑制の観点等を踏まえた上で総合的に判断します。

【表 1 今後 10 年間の改築・改修振り分け】

※ 賃貸及び無償貸与の施設は除きます。

※ 括弧（ ）内は、複合又は併設施設を示します。

### 【大森地域】

(50 音順)

| 地域  | 改築が必要な施設   | 長寿命化改修が必要な施設   | 中規模改修が必要な施設     |
|-----|--|--|-----------------|
| 大森東 | 大森南児童館   | 大森南保育園   |                 |
| 大森西 |  | 大森西児童館<br>大森西図書館<br>大森海苔のふるさと館<br>旧大森清掃事務所大森西分室※つばさ<br>大森教室<br>平和島水質管理所<br>平和の森公園事務所<br>美原文化センター | 大森東一丁目保育園(都営住宅) |
| 入新井 |  | 大森北児童館(大森北保育園)<br>大森北六丁目保育園<br>山王児童館<br>山王草堂記念館<br>男女平等推進センター<br>土木防災機材センター                      | 山王保育園           |
| 馬込  | 郷土博物館馬込分室<br>馬込区民センター(上池台障がい者<br>福祉会館馬込分場、南馬込四丁目<br>児童館他)<br>馬込図書館 | 旧川端龍子邸<br>郷土博物館<br>熊谷恒子記念館<br>馬込特別出張所<br>馬込文化センター<br>馬込保育園<br>南馬込児童館                             |                 |
| 池上  | あつぷる池上保育園<br>旧池上図書館(みらい教室【御園中学<br>校分室】、つばさ池上教室他)                   | 池上児童館(池上老人いこいの家)<br>池上長尾保育園<br>池上文化センター<br>中央八丁目児童館<br>中央八丁目保育園(旧産学連携研究<br>開発施設)<br>徳持児童館        |                 |
| 新井宿 | 新井宿児童館   | 新井宿会館<br>新井宿老人いこいの家  |                 |

【調布地域】

(50 音順)

| 地域   | 改築が必要な施設                        | 長寿命化改修が必要な施設   | 中規模改修が必要な施設          |
|------|---------------------------------|--|----------------------|
| 嶺町   |                                 | 北嶺町保育園<br>田園調布本町児童館<br>嶺町特別出張所(地域包括支援センター嶺町、嶺町集会室、嶺町文化センター、シルバー人材センター調布分室他)<br>わかば保育園(グループホーム百里) | 東嶺町児童館(シニアステーション東嶺町) |
| 田園調布 |                                 | シニアステーション田園調布西<br>田園調布二丁目児童館(田園調布二丁目保育園)   |                      |
| 鶉の木  |                                 | 鶉の木老人いこいの家<br>多摩堤保育園   |                      |
| 久が原  |                                 | 久が原児童館<br>久が原保育園<br>南雪谷児童館   |                      |
| 雪谷   | 洗足区民センター(上池台児童館、子ども家庭支援センター洗足池) | 上池台障害者福祉会館   | 小池保育園                |
| 千束   | 千束特別出張所                         | 石川町文化センター<br>洗足池公園事務所<br>洗足池児童館<br>千束保育園   |                      |

【蒲田地域】

(50 音順)

| 地域  | 改築が必要な施設  | 長寿命化改修が必要な施設   | 中規模改修が必要な施設   |
|-----|---|--|---|
| 六郷  | 仲六郷老人いこいの家  | 新産業創造支援施設<br>高畑児童館<br>東六郷老人いこいの家<br>六郷文化センター                                   | 志茂田保育園(志茂田寮)<br>東六郷児童館<br>南三堤公園休憩所<br>南六郷児童館(UR住宅)                  |
| 矢口  | 矢口特別出張所(矢口区民センター)   | こども発達センターわかばの家<br>下丸子図書館<br>千鳥児童館<br>特別養護老人ホームたまがわ(シルバーピアたまがわ、地域包括支援センターたまがわ他) | 蒲田清掃事務所【調布地区】(多摩川清掃工場)  |
| 蒲田西 | ふれあいはすぬま(シルバー人材センター蓮沼分室、こども発達センターわかばの家はすぬま分室、さわやかワークセンター、ふれあいはすぬま内郷土博物館倉庫、文書保管庫他) | 蒲田生活支援交流センター(かまた生活支援センター、シルバー人材センター西蒲田作業所他)<br>多摩川図書館<br>多摩川保育園                | 社会福祉センター(社会福祉協議会、シルバー人材センター蒲田分室、子ども家庭支援センター蒲田分室他)<br>蓮沼児童館(民間マンション) |
| 蒲田東 | 本蒲田児童館(本蒲田保育園、本蒲田老人いこいの家)   | 東蒲田保育園(東蒲田老人いこいの家)<br>北蒲広場(集会室他)   | 消費者生活センター(蒲田駅前図書館、区民活動支援施設蒲田)(UR住宅)                                 |



【糀谷・羽田地域】

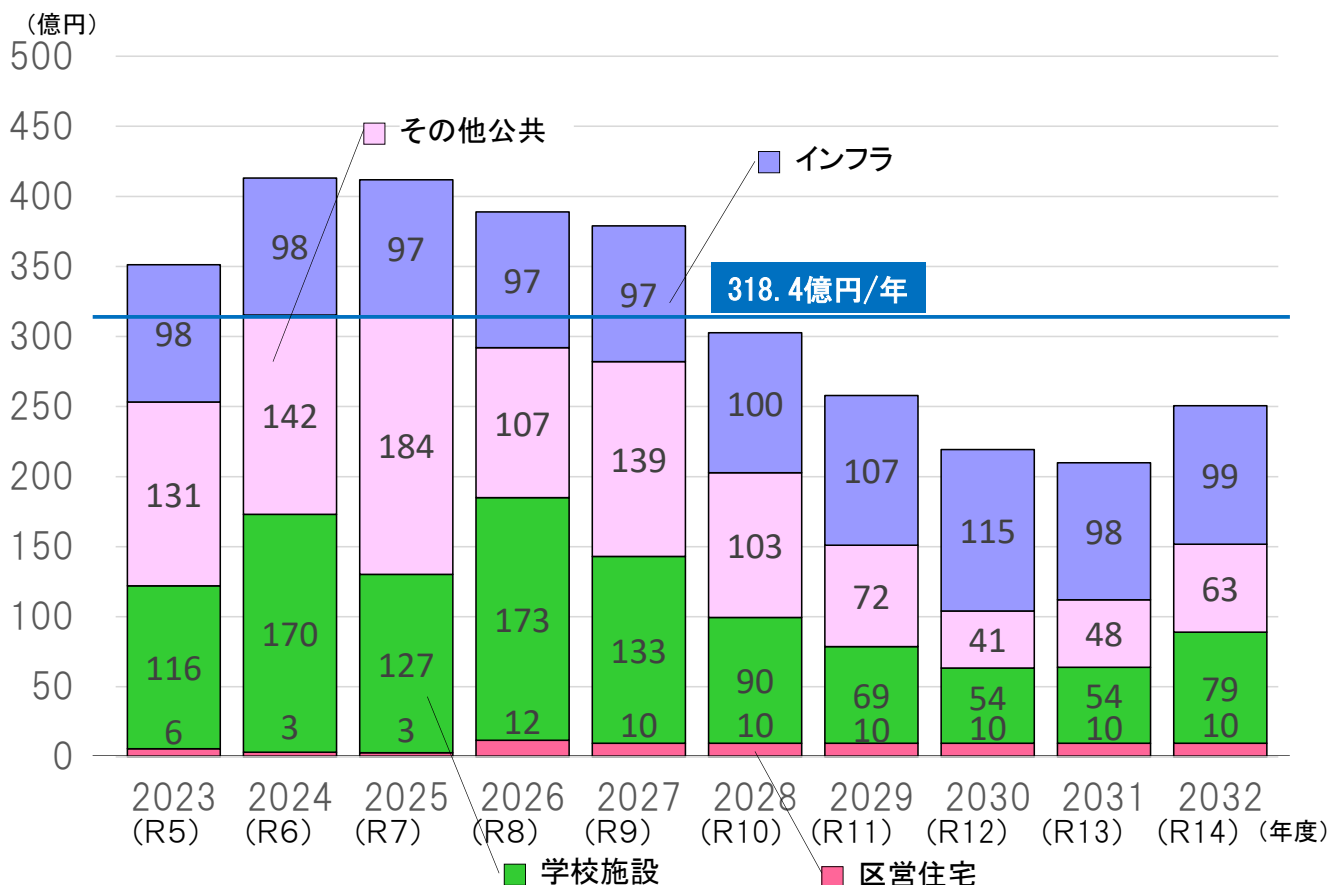
(50 音順)

| 地域 | 改築が必要な施設                      | 長寿命化改修が必要な施設  | 中規模改修が必要な施設 |
|----|-------------------------------|---|-------------|
| 糀谷 | 簡野学園ふぞく北糀谷保育園<br>こうじや生活支援センター | 糀谷特別出張所<br>糀谷文化センター<br>糀谷保育園<br>しいのき園<br>西糀谷しろはと保育園<br>東糀谷児童館<br>東糀谷老人いこいの家 |             |
| 羽田 |                               | 萩中三丁目児童館<br>萩中文化センター<br>弁天橋保育園  |             |

### 3 整備費試算

#### (1) 10年間の整備費試算（公共施設全体）

【図5 10年間の改築・改修に要する費用（試算）】



年度別の内訳は以下のとおり。

10年間の総額は、約3,184億円（約318億円/年）。

【表2 10年間の改築・改修に要する費用内訳（試算）】

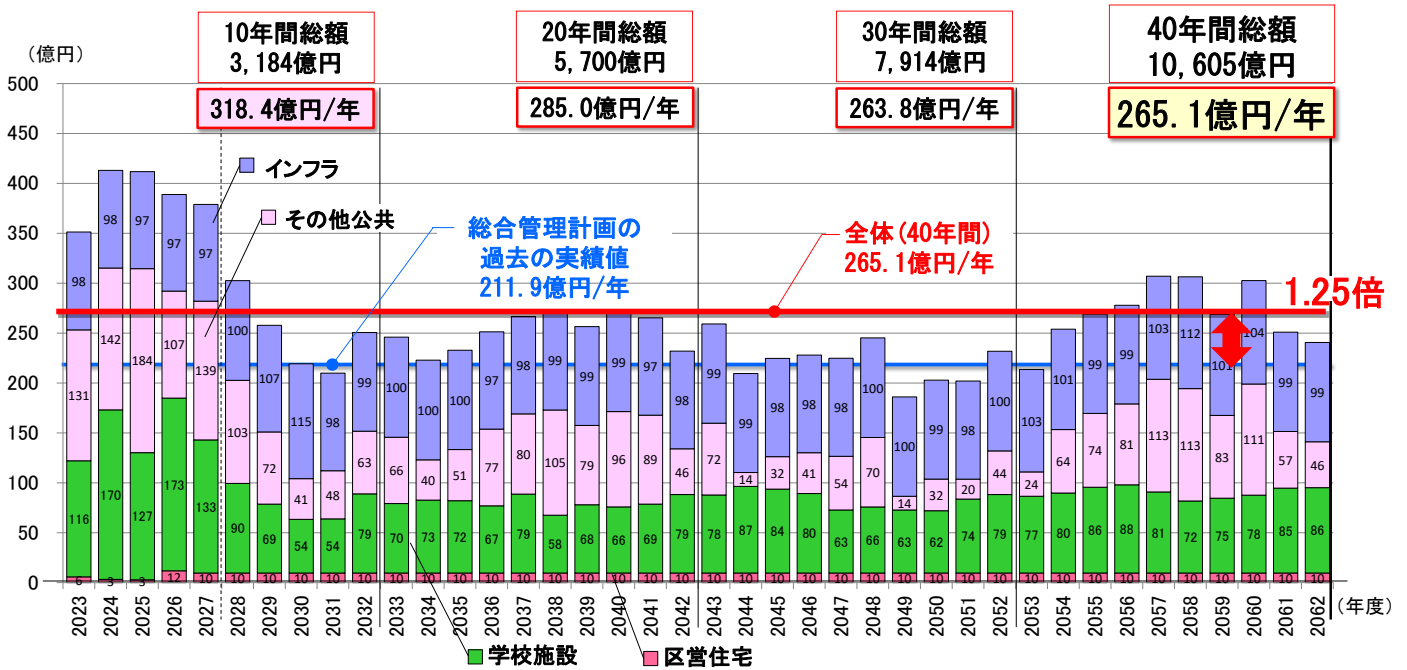
|       | 2023   | 2024   | 2025   | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   | 2031   | 2032   | 計       |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
|       | R5     | R6     | R7     | R8     | R9     | R10    | R11    | R12    | R13    | R14    |         |
| 区営住宅  | 579    | 330    | 288    | 1,185  | 966    | 966    | 966    | 966    | 966    | 966    | 8,178   |
| 学校施設  | 11,632 | 16,984 | 12,734 | 17,309 | 13,336 | 8,977  | 6,905  | 5,380  | 5,425  | 7,929  | 106,610 |
| その他公共 | 13,113 | 14,210 | 18,437 | 10,714 | 13,897 | 10,330 | 7,227  | 4,071  | 4,821  | 6,278  | 103,096 |
| インフラ  | 9,804  | 9,779  | 9,718  | 9,678  | 9,694  | 9,987  | 10,682 | 11,510 | 9,778  | 9,886  | 100,516 |
| 合計    | 35,128 | 41,303 | 41,177 | 38,885 | 37,893 | 30,260 | 25,780 | 21,927 | 20,989 | 25,059 | 318,401 |

百万円

※ 集計値は、表単位未満の位で四捨五入しているため、合計と内訳の計は必ずしも一致しません。

## (2) 40年間の整備費試算（公共施設全体）

【図6 40年間の改築・改修に要する費用（試算）】



10年ごと別の内訳は以下のとおり。

40年間の総額は、約 10,605 億円（約 265 億円/年）

【表3 40年間の改築・改修に要する費用内訳（試算）】

|       | 百万円                 |                      |                      |                      | 計         |
|-------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------|
|       | 2023-2032<br>R5-R14 | 2033-2042<br>R15-R24 | 2043-2052<br>R25-R34 | 2053-2062<br>R35-R44 |           |
| 区営住宅  | 8,178               | 9,660                | 9,660                | 9,660                | 37,158    |
| 学校施設  | 106,610             | 70,172               | 73,636               | 80,833               | 331,251   |
| その他公共 | 103,096             | 73,053               | 39,162               | 76,544               | 291,855   |
| インフラ  | 100,516             | 98,687               | 98,965               | 102,049              | 400,217   |
| 合計    | 318,401             | 251,572              | 221,423              | 269,086              | 1,060,481 |

※ 集計値は、表単位未満の位で四捨五入しているため、合計と内訳の計は必ずしも一致しません。

大田区公共施設改築・改修等中期プラン

令和5（2023）年3月

発行 大田区企画経営部施設整備課

〒144-8621

東京都大田区蒲田五丁目13番14号

電話番号：03-5744-1124

FAX 番号：03-5744-1533