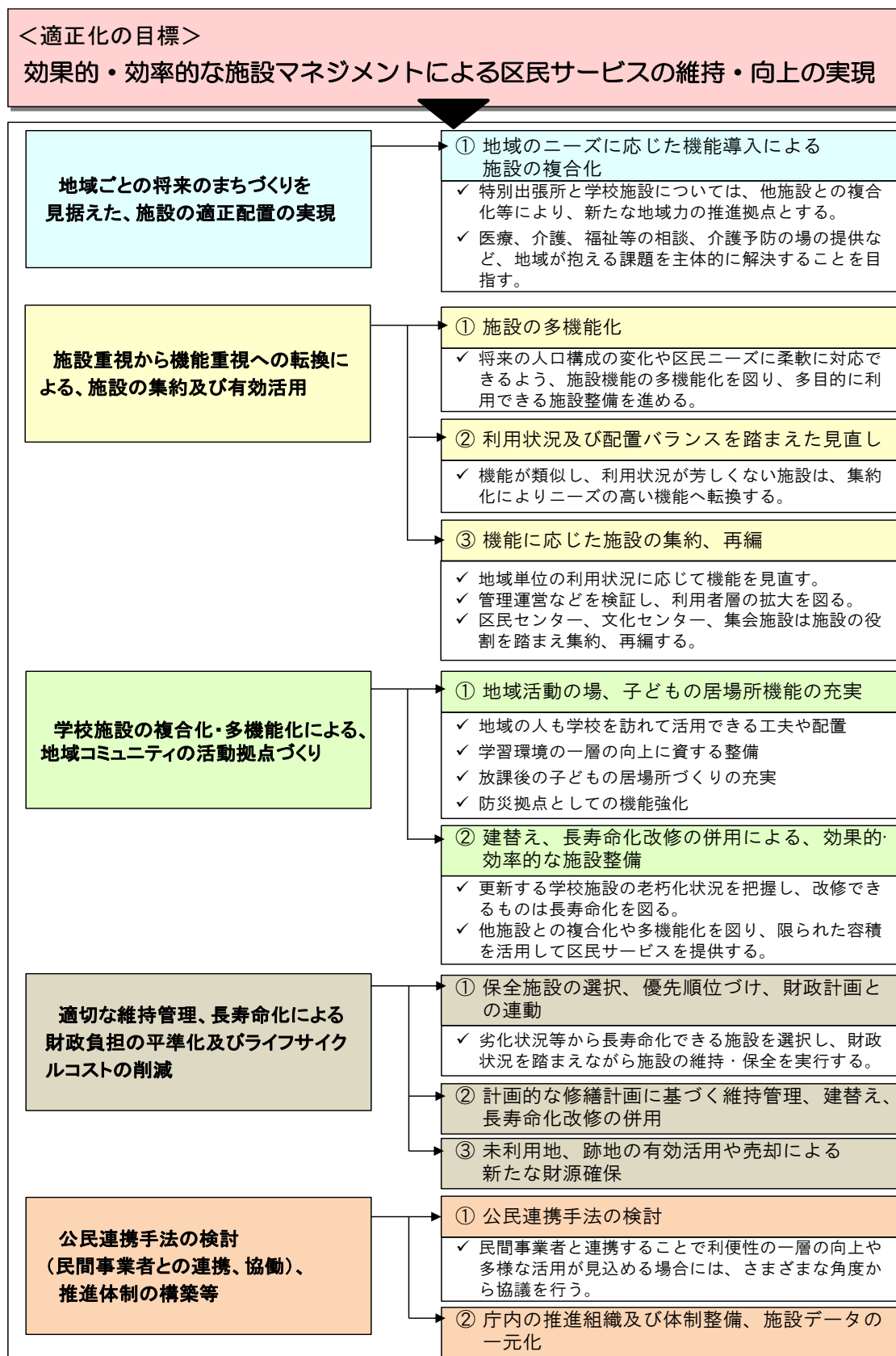


第3章 公共施設整備方針

1 総合管理計画の基本方針

(1) 総合管理計画での方針



(2) 施設類型別の方針

施設種別	方針
特別出張所	<ul style="list-style-type: none"> ① 老朽化した施設の整備にあたり、標準機能（事務スペース、200～250㎡程度の集会室、防災機能等）を定める。 ② 新たな地域力の推進拠点とするため、標準機能に加えて、原則として地域包括支援センターを複合化する。 ③ 可能な限りの容積を活用し、地域の状況や行政需要に応じた機能を導入し、複合化を図る。さらに、学校施設との複合化についても検討する。 ④ マイナンバー制度により、証明書等の交付方法が変わることが想定されることから、窓口機能を見直し、福祉機能との複合化に移行する。
小学校・中学校	<ul style="list-style-type: none"> ① 老朽化した施設の整備にあたり、標準機能（普通教室、特別教室、多目的室、職員室、体育館、プール、校庭等）を整備する。標準機能は、「大田区学校諸室等仕様標準」に基づくものとする。 ② 標準機能に加えて、学校の特性を踏まえた教育機能の導入を検討し、学校教育活動の一層の向上を目指す。 ③ 新たな地域力の推進拠点とするため、可能な限りの容積を活用し、地域の状況や行政需要等に応じた機能を導入し、複合化を図る。 ④ 施設の更新には時間を要することから、建替え、長寿命化改修の併用により、公共施設整備計画（後期）に定める年2校の改築ペースを見直す。 ⑤ 施設の健全性を把握し、長寿命化が可能な施設は、長寿命化改修等の活用を進める。 ⑥ 今後の児童・生徒数の予測に基づき、将来的な学校の適正規模や配置について検証し、必要に応じて統合なども視野に入れた検討を行う。 ⑦ 放課後の児童の居場所づくりとして、学童保育機能を児童館から小学校に移行し、放課後ひろば事業をすべての区立小学校で実施する。
区民センター 文化センター	<ul style="list-style-type: none"> ① 人口動向や地域特性、将来需要等を考慮し、施設のあり方を検討する。 ② 他の集会施設との機能重複がある場合は用途の分析を行い、利用状況に応じて機能転換を図る。 ③ 区内4地域ごとの施設配置を見直し、適正な施設数に再編する。 ④ 時代の変化や将来を見据えた施設名称を検討する。 ⑤ 近隣施設の改築時に複合化を図る。 ⑥ 区民センター高齢者施設（ゆうゆうくらぶ）は、老人いこいの家の検討の中で機能と配置を見直し、区民利用施設として再編していく。 ⑦ 文化センターにおける社会教育関係団体の優先利用や利用料減免措置を見直し、一般区民が広く利用できる施設を目指す。
老人いこいの家	<ul style="list-style-type: none"> ① 高齢者の元気維持と介護予防から支援までの活動拠点として、地域包括支援センターとの一体的な運営を行う。 ② 地域包括ケア体制の構築を図るため、老人いこいの家を活用した大田区シニアステーション事業や羽田地域の複合化計画等を踏まえ、今後の施設配置を検討する。 ③ 浴室機能は入浴利用の実態や維持費などを把握し、サービス提供のあり方について検討する。 ④ 老人いこいの家はあり方を検討し、区民センター高齢者施設（ゆうゆうくらぶ）と連携して機能転換等を図るための検討を行う。
児童館等	<ul style="list-style-type: none"> ① 子ども・子育て支援新制度を踏まえた、きめ細やかな利用者支援事業を中心とした、地域子育て支援拠点として再整備する。 ② 地域子育て支援拠点施設の配置は、概ね中学校区に1施設とする。 ③ 再整備後の児童館施設については、保育サービス基盤など少子高齢化社会への対応、地域力・国際都市おたの推進など、区の優先課題に対応するインフラ資源として有効活用を図ることを基本とする。

児童館等	<p>④ 放課後児童の居場所づくりとして学童保育機能を小学校に移転し、放課後ひろば事業としてすべての区立小学校での実施を目指す。</p> <p>⑤ 中高生の利用が多い子ども交流センターや上池台児童館などの大型施設を中心に、地域バランスを考慮して中高生の居場所を整備する。</p>
保育園	<p>① 特別出張所の管轄を基本に 18 の区立直営保育園を拠点園とする。</p> <p>② その他施設については、管理運営形態を見直し、民営化や委託等を進める。</p>
産業支援施設	<p>① 統合後の校舎活用施設にある創業支援施設と産学連携施設の配置については、他の施設の更新計画などに留意しながら検討する。</p> <p>② 今後は、民設民営でのサービス提供を含めて、運営のあり方を検討する。</p>
住宅施設	<p>① 建替え時における複合化を可能な限り進めるとともに、小規模戸数住宅の統合を検討する。</p>
高齢者福祉施設	<p>① 特別養護老人ホーム及び高齢者在宅サービスセンターは、民営化を実施した施設の効果の検証及び課題の整理を踏まえ、財産管理の方法等、施設の特徴を十分に考慮し、民営化を含めて、そのあり方を検討する。</p> <p>② 地域包括支援センターは、地域包括ケア体制の拠点として、その機能を十分に果たし、各地域の状況に応じた適正な配置となるよう、特別出張所などの公共施設を中心とした設置を推進する。</p> <p>③ 特別養護老人ホームは、民営化した旧区立施設も含め 6 施設のうち 4 施設はすでに築後 20 年以上経過し、30 年近い施設もある。要介護高齢者の入所施設であり、運営の休止は極めて困難である状況も踏まえ、入居者への負担も考慮しながら、大規模修繕も含む計画的な修繕を民営化した旧区立施設への適切な支援も含めて検討していく。</p>
障がい者福祉施設	<p>① 施設更新時において可能な限りの容積の活用や既存施設の改修、転用等により、障がい福祉サービスの提供量を確保する。</p>
大規模ホール等	<p>① 区を中心拠点である大森地域、蒲田地域に集積しており、他の自治体の同種の施設配置状況を参考にしながら、適切な機能分担を検討する。</p> <p>② 利用ニーズにあった機能の見直しや類似機能の集約化等を目指す。</p>
その他集会施設	<p>① 利用率や周辺施設との機能の重複を考慮し、施設の統合を検討する。</p>
図書館	<p>① 各館の利用状況の調査・分析による詳細な実態把握及び周辺の環境なども考慮しながら、適切な施設の規模・配置について検討を行う。</p> <p>② 単独施設については、他の施設との複合化を検討する。</p>
スポーツ施設	<p>① 施設が大森、蒲田地域に偏在しているため、調布地域の区民が利用しやすい施設の整備に取り組む。区内の人口分布や推計及び施設の配置状況等を総合的に判断し、整備を進める。</p>
統合後の校舎活用施設	<p>① 暫定活用の終了に向け、平成 28 年度から 3 年程度で次期活用計画を策定する。</p> <p>② 学校の建替え用地や大規模改修の種地としての活用方策を検証する。</p> <p>③ 建替え対象となる学校については、徒歩圏内にある小中学校の他、スクールバスによる運用の可能性を検証する。</p> <p>④ 学校利用としての活用のほか、周辺の公共施設整備や区営住宅等の更新の種地など、他の公共施設としての活用方策を検討する。</p>
清掃事務所等	<p>① 清掃関連施設のうち、特に蒲田清掃事務所については老朽化が進んでいる。同事務所は今後もしばらくは清掃事業に資する利用をしていく予定だが、社会経済状況の変化や地域事情等を踏まえ、柔軟な施設活用を検討していく。</p>

2 公共施設整備方針

実態把握

ハード面

● 建物情報一覧表(概要情報) 詳細な実態把握 ← 現在

(1) 基本情報	(2) 躯体の健全性	(3) 劣化状況	(4) 仕様・機能	(5) 履歴
施設名称	棟単位	躯体健全性	劣化状況(概要)	履歴情報(主要)
377施設 282棟 49.7万㎡				

● 築年別整備状況

● 維持更新コスト

公共施設の今後の維持更新コストは、既存施設と同等規模(床面積)で更新を行う前提で、これまでの更新経費に収まる

● 上位計画・関連計画

- 地域ごとの将来のまちづくりを見据えた、施設の適正配置の実現
- 学校施設の複合化・多機能化による、地域コミュニティの活動拠点づくり
- 適切な維持管理、長寿命化による財政負担の平準化及びライフサイクルコストの削減
- 環境にやさしいエネルギー等の導入拡大
- 施設総量(延床面積)について、2060年までに概ね1割程度の削減を引き続き目指す。

● 人口

2020年約73.8万人 微増

- 1965年の約75.5万人をピークに、1995年には約63.6万人まで減少。2020年は約73.8万人で、2045年には約73.8万人となり横ばいの予測。

● 地域変化

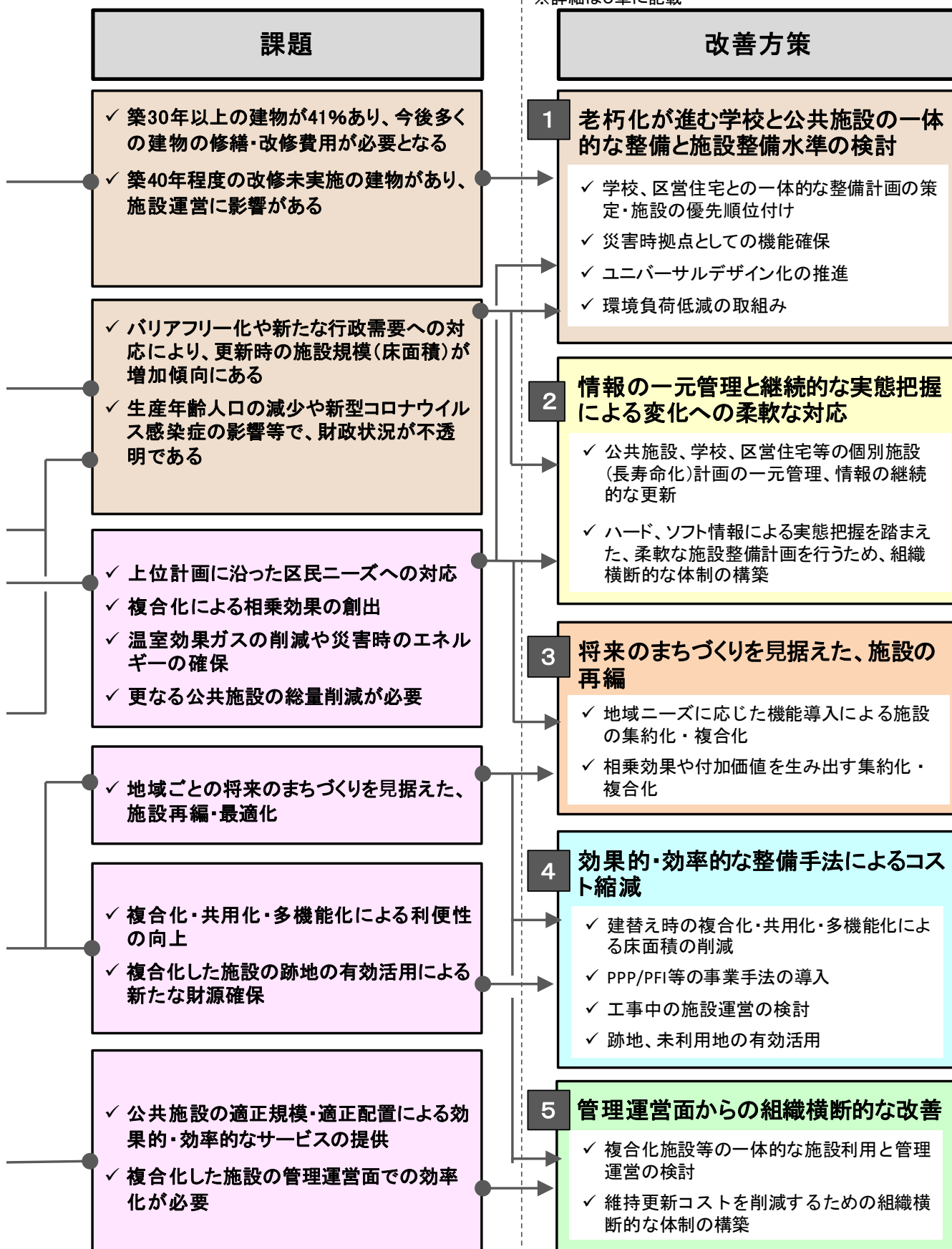
- 多摩川周辺の工場跡地やJR大森駅東口、六郷周辺などは、大規模マンション開発等が進み人口増加とともに年少人口も増加している。
- 同じ地域内でも今後増加するエリアと減少するエリアが混在。マンション建設等により、状況が異なる。
- 地域の拠点となる特別出張所や学校を中心とした施設の複合化整備を実施しているが、新規ニーズへの対応等で面積が削減できない。

● 公共施設の配置状況

- 単一目的で整備された施設が多い。
- 地域に機能や利用目的が重複した施設が配置。

公共施設を取り巻く現状

※詳細は5章に記載



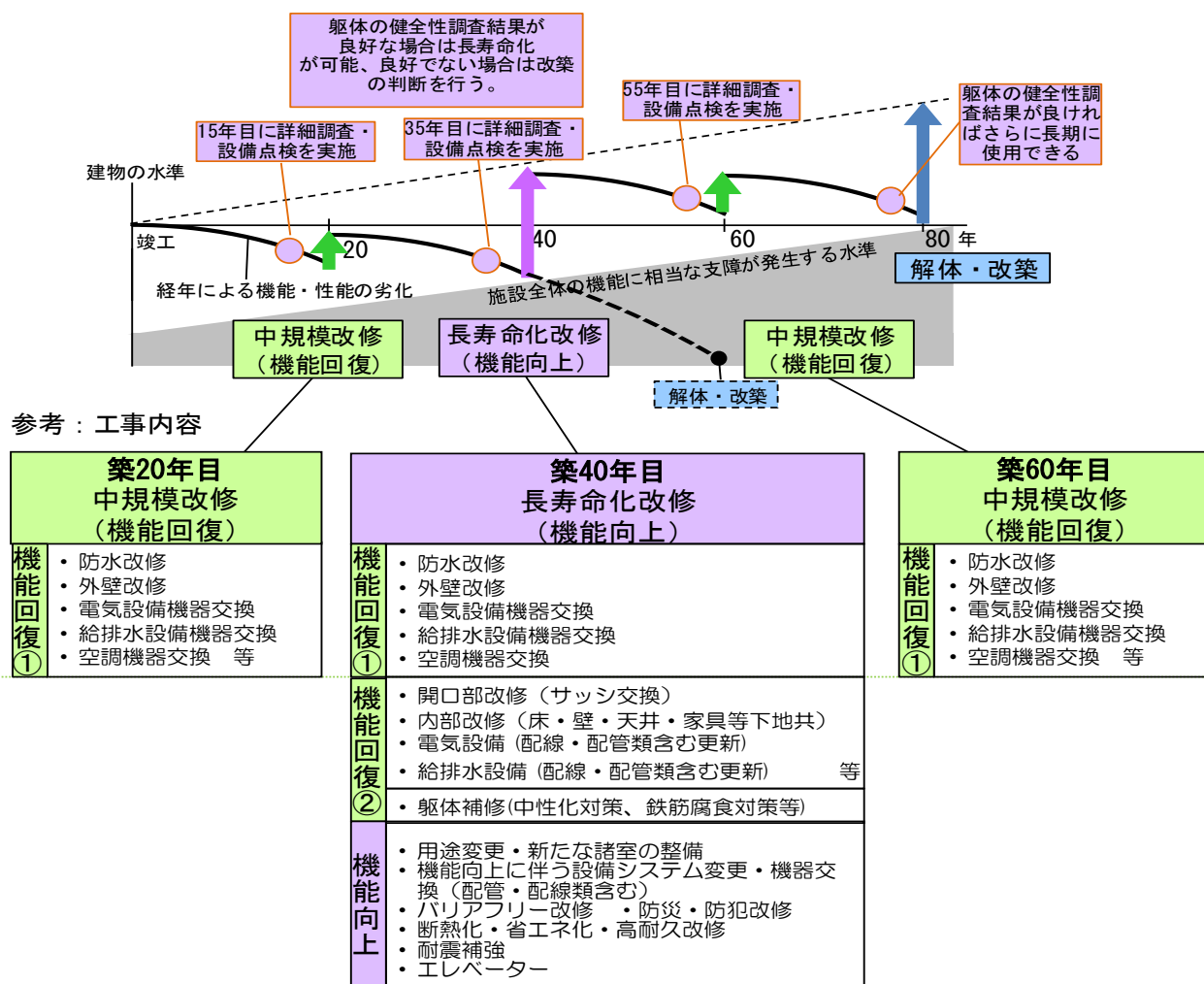
第4章 公共施設個別施設計画

1 整備基準の設定

(1) 改修・改築の基本的なサイクルの考え方

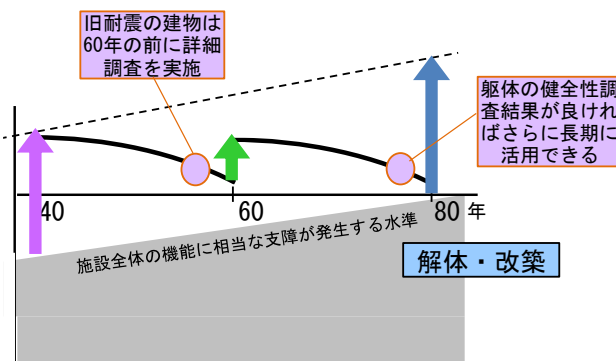
「大田区公共施設等マネジメント今後の取り組み」では、今後の施設別適正配置方針の中で、施設の更新には時間を要することから、改築、長寿命化改修の併用により、施設整備を実施することとしています。また、区では改修サイクルを15年としています。また、文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」等において20年の改修サイクルが示されていることから、改修サイクルを15年から20年とし、今後の維持更新コストの抑制を図るとともに、施設の安全性及び機能維持を担保する取組みとして、施設管理者への日常管理の更なる推進や、本計画に基づく計画的な保全を行います。

躯体の健全性調査の結果が良好な建物については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及び大規模改修の実施状況から、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、劣化状況を踏まえて効果的・効率的に実施します。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。



【図表 4-1 長寿命化の基本的な考え方と整備内容】

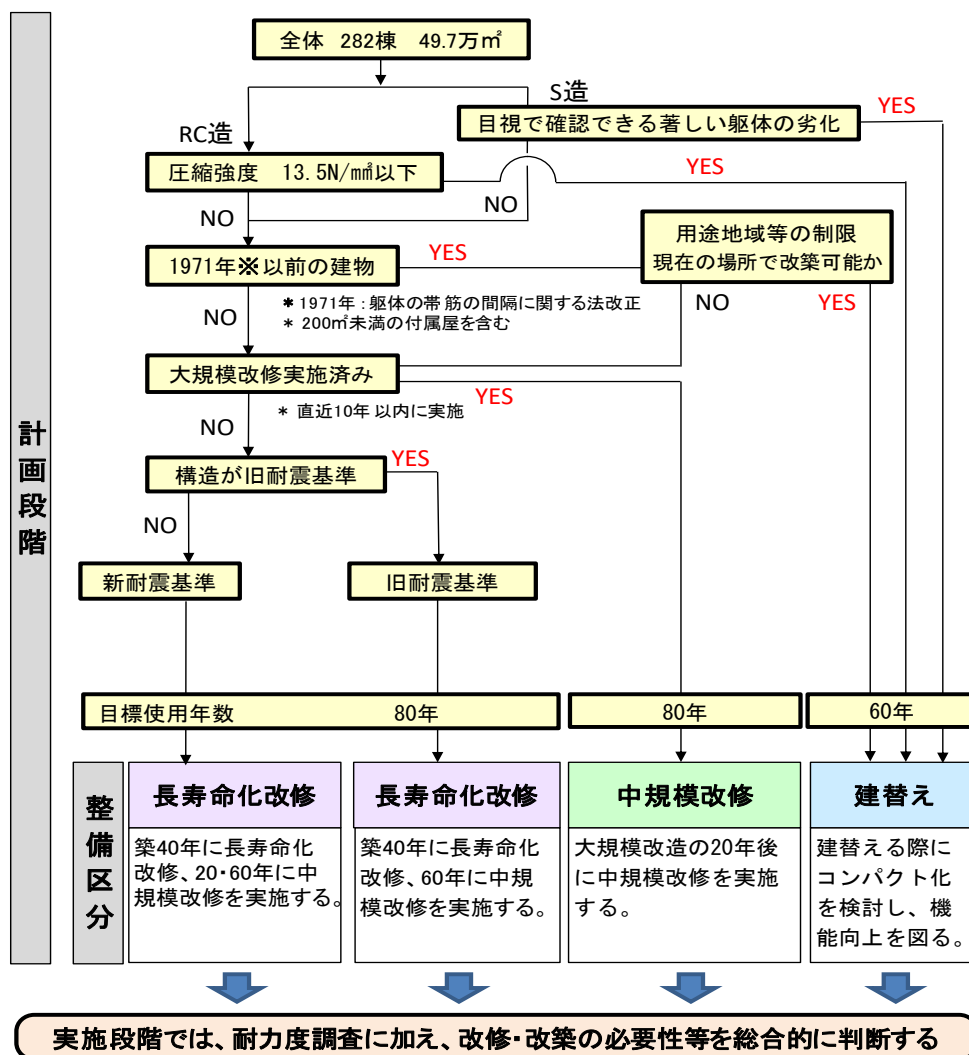
旧耐震基準の施設については、築40年を超える施設になるため、改築までの期間に実施する改修の前に躯体の詳細調査を実施して、使用年数を見極める必要があります。



2 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/mm²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。

整備内容の振り分けフロー



【図表 4-2 施設整備の振り分けフロー】

3 長寿命化改修時の整備水準

長寿命化改修にあたっては、改築時の整備仕様を参考とします。その際には、建築物の耐久性、光熱水費の削減、環境負荷低減など視点と費用対効果を勘案し最適な仕様を設定します。加えてユニバーサルデザインの導入など社会的要求水準の高まりへの対応を検討します。

例えば、屋上・外壁の改修については断熱化を検討し、照明設備についてはLED照明を設置するなど省エネルギー化を図ります。トイレについては洋式化や感染症予防の観点から自動水栓の設置を検討します。エレベーターやスロープなどバリアフリー化に対応し機能向上を図ります。以下に中規模施設の例を示します。財政状況に応じて、修繕・改修時の最適な整備レベルを選択します。

中規模 (RC・SRC) (S)

部位	改修メニュー (整備レベル)			(修繕レベル)	既存の整備レベル		
	高		低				
個別別仕様	屋上防水	外断熱保護防水 (断熱材40mm) (既存撤去)	塗膜防水 (断熱材なし) (既存撤去)	露出防水 (断熱材なし) (既存の上)	シートの損傷部の補修程度	アスファルト防水 保護コンクリートの上 シート防水	
	屋根	ステンレス製屋根 葺き替え	耐候性鋼板製 (長尺、折板、平葺き) 葺き替え	カラー鉄板 葺き替え	再塗装		
		ステンレス製屋根 カバー工法	耐候性鋼板製 (長尺、折板、平葺き) カバー工法	カラー鉄板 カバー工法			
	外壁	塗装	外断熱パネル	外壁塗装 (防水型複層塗材)	外壁塗装 (防水型複層塗材)	浮き部補修 クラック 補修程度	複層塗材
				内断熱	断熱なし	既存のまま	断熱なし
	外壁	タイル	外断熱パネル	外壁塗装 (光触媒フッソ樹脂塗装)	浮き部補修、部分交換 目地コーキング	浮き部補修 クラック 補修程度	タイル張り
				内断熱	断熱なし	既存のまま	断熱なし
	外部開口部 (窓)	サッシ交換 (撤去工法) (複層ガラス)	サッシ交換 (カバー工法) (複層ガラス)	既存サッシの ガラス交換 (複層ガラス)	シーリング打替え 開閉調整程度	アルミサッシ	
	内部仕上げ (居室・廊下)	内装の 全面撤去・更新 (下地共)	床補修 壁・天井撤去・更新 (下地共)	床補修 壁・天井既存の上 塗替え	既存のまま	床:塩ビシート 壁:クロス貼り 天井:岩綿吸音板	
	内部仕上げ (トイレ)	内装の全面撤去・更新 ドライ化	内装の全面撤去・更新 ウエットタイプ	床補修 壁・天井塗替え	既存のまま	床:タイル張り 壁:タイル張り 天井:ボードEP塗装 和・洋混合 ウエットタイプ	
	給排水設備	給水	受水槽+高架水槽	受水槽+増圧ポンプ	直結増圧方式	既存のまま	受水槽+高架水槽
			耐震型高性能ポリエチレン管	塩化ビライニング鋼管	耐衝撃性塩化ビニル管		
排水 (配管材)	耐火二層管	鋼管	塩化ビニル管	既存のまま	鋼管		
照明設備	LED (照度制御)	LED		既存のまま	蛍光灯 (HF)		
空調設備	中央方式 (ダクト)	ヒートポンプ式 マルチエアコン		なし	ヒートポンプ式 マルチエアコン		
	全熱交換型換気	全熱交換型換気	一般型換気		全熱交換型換気		

【図表 4-3 施設整備の水準 (中規模施設の例)】

4 整備方式の考え方

本計画は、前述した公共施設を取り巻く現状と課題、施設整備方針に基づいて、各施設の整備方式、内容及びスケジュールを決定し、整備費用を平準化して長期計画（2021（令和3）年度～2060（令和42）年までの40年間）を策定するものです。整備方式の設定に際しての考え方を以下に示します。

- ・ 2021（令和3）年から2060（令和42）年までの40年間に係るコストを今後係る施設関連経費を設定し、老朽化状況、棟の経年および、面積を勘案し、各施設の整備時期を振り分けます。また、今後係る施設関連経費はコスト縮減のための改善方針に基づき整備を進めていきます。
- ・ 躯体以外の劣化状況の調査の結果C、D評価の部位は、棟の劣化状況に関係なく直近で修繕を実施し機能回復を図ります。
- ・ 改築や長寿命化改修、中規模改修、部位改修の他、緊急的に必要となる修繕のために、経常修繕費を見込みます。
- ・ 旧耐震基準で建てられた建物の内、より基準の古い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、長寿命化せず改築で対応しますが、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ます。

5 改修・改築単価の設定

今後建物の改修・改築棟に係るコストを試算するため、棟種別に単価を設定します。改築単価の棟種別区分は、建物の構造、規模、階数により、庁舎5種別、障害者関係施設、学校3種別、病院の合計10種別に区分し、単価には設計・監理費、解体費を含みます。

上記の棟種別の改築単価を用い、60%を長寿命化改修、25%を中規模改修の単価とします。

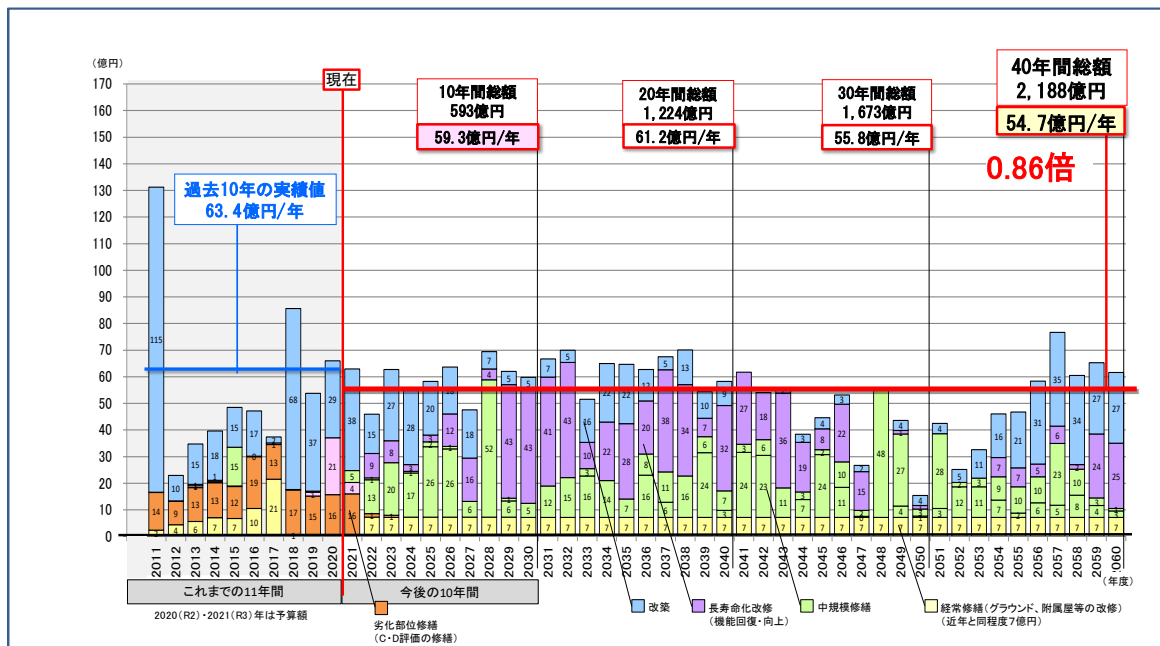
工事種別	改築費	長寿命化改修	中規模改修
建物による棟種単価の割合	100%	60%	25%

【図表 4-4 改修・改築単価の割合】

6 今後の維持・更新コスト

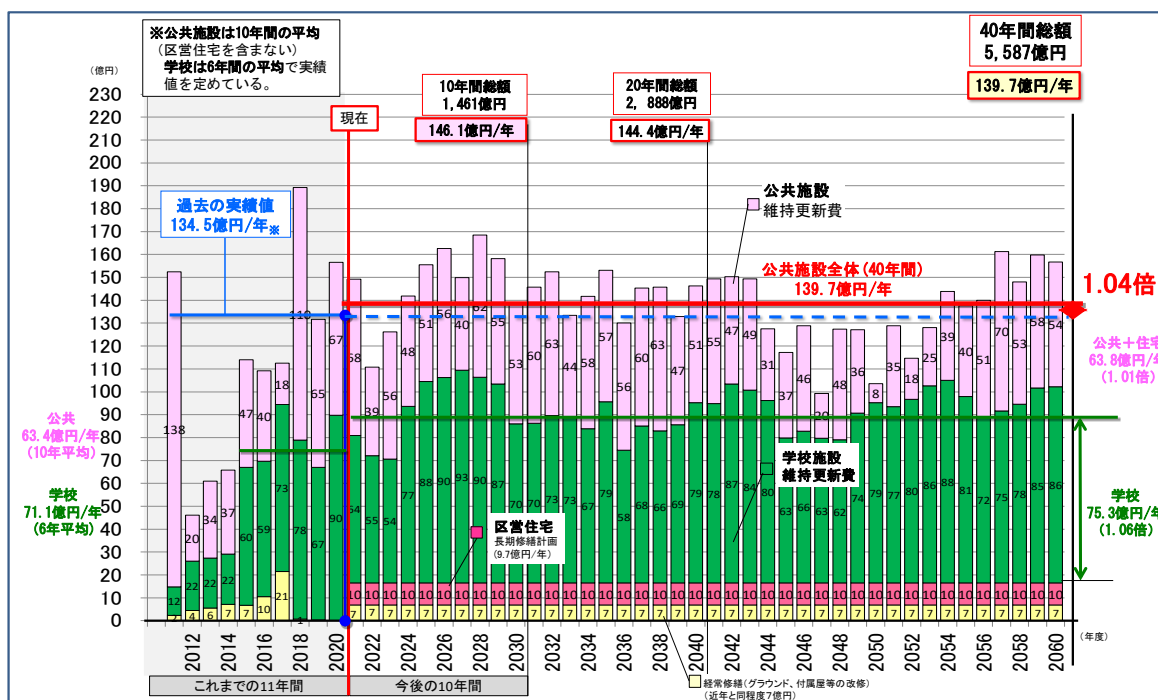
(1) 公共施設

今後財政面で不透明な状況が継続することが想定されることから、施設関連経費の削減を図ることが求められます。なお、今後要する施設関連経費は、社会経済情勢の変化や、それに伴う区の財政状況により見直しすることがあります。



【図表 4-5 将来施設経費の推計（改築と長寿命化の併用）】

(2) 公共施設全体（参考）



【図表 4-6 将来施設経費の推計（公共施設全体）】

7 中期計画（直近5年間）で整備予定の施設

「大田区公共施設等総合管理計画に基づく取組み事業」における直近の5年間で整備予定の施設と整備時期は以下のとおりです。

（大田区公共施設等総合管理計画に基づく取組み事業）

令和2（2020）年度～令和6（2024）年度		令和2 （2020）	令和3 （2021）	令和4 （2022）	令和5 （2023）	令和6 （2024）
事業名	工事種別					
（仮称）蒲田西地区都区合同庁舎の新築	新築工事			▶		
（仮称）大森西二丁目複合施設の改築	改築工事			▶		
（仮称）新蒲田一丁目複合施設の改築	改築工事	▶				
大田区田園調布せせらぎ館・体育施設の新築	新築工事			▶		
入新井第一小学校及び（仮称）大森北四丁目複合施設の改築	改築工事	▶				
赤松小学校及び（仮称）北千束二丁目複合施設の改築	改築工事	▶				
東調布第三小学校及び（仮称）南久が原二丁目複合施設の改築	改築工事			▶		
東調布中学校及び複合施設の改築	改築工事				▶	
田園調布富士見会館の内部改修	内部改修工事	▶				
（仮称）子ども家庭総合支援センターの新築	新築工事			▶		
池上図書館の移転	内装工事	▶				
平和島公園水泳場の再整備計画	改修工事				▶	
南六郷創業支援施設の整備	改修工事	▶				

【図表 4-7 直近5年間の整備計画】

8 計画のまとめ

公共施設は、これまでの10年間の施設関連経費の平均63.4億円/年に対して、今後40年間で要する経費の試算では、2,188億円（54.7億円/年）となります。学校施設、区営住宅を合わせた公共施設全体では、施設関連経費の平均134.5億円/年に対して、今後40年間で要する経費の試算では、5,587億円（139.7億円/年）となります。また、学校施設は、区内には古い学校が多いため、計画期間の前半は必然的に一体的な改築となる学校が多く、後半は改築と長寿命化改修の双方を実施する学校が増加します。

さらに、今後コロナ禍の継続などの不透明な状況を考慮し、次章に示す公共施設整備の課題改善に向けた取り組みを合わせて実施することにより、持続可能な施設整備を進めます。

第5章 公共施設整備の課題改善に向けた取り組み

1 公共施設整備の課題への対応

区の将来人口は、全区域では今後25年間ほぼ横ばいで推移する予測となっていますが、少子高齢化等の年齢構成の変化や、交通利便性、開発動向等の要因により、地域ごとに人口の増加・減少が異なり、さらには同じ地域の中でも変化が異なる予測となっています。このため、今後の公共施設整備の課題改善に向けては、地域状況の変化を継続的に把握し、柔軟に対応していきます。

2 公共施設整備の課題改善の方策

(1) 老朽化が進む学校と公共施設の一体的な整備と施設整備水準の検討

- ▶ 本計画の対象としている公共施設の他、学校施設や区営住宅を含めて、充実可能な施設関連経費に合わせて施設整備の優先順位付けを実施する等、一体的な整備計画を策定します。
- ▶ 策定に際し、施設に求められる災害時の避難所としての対策等、施設運営の安全性の確保、防災拠点としての機能確保、ユニバーサルデザイン化、環境負荷低減の推進等、区の公共施設全体の整備水準の検討を行います。

(2) 情報の一元管理と継続的な実態把握による変化への柔軟な対応

- ▶ 公共施設、学校施設、区営住宅等がそれぞれ作成した個別施設（長寿命化）計画の情報を継続して把握、一元化し、それぞれの分野が抱える課題を解決するため一体的に検討します。
- ▶ 検討にあたっては、公共施設全体の状況、各施設の工事履歴や老朽化状況等のハード面に加え、地域の状況や運営コスト等のソフト面についても把握することで状況の変化に柔軟に対応するとともに、大田区公共施設整備検討会を活用する等、部局横断的な検討を行い、効果的・効率的な施設整備を推進します。

※47, 48 ページ【図表 5-1 情報の一元管理による改善検討イメージ】参照

(3) 将来のまちづくりを見据えた、施設の再編

- ▶ 地域ごとの将来のまちづくり、開発動向、人口動態等の地域変化やニーズに応じ、施設（機能）の集約化・複合化を図り、区民の利便性の向上、効果的・効率的な区民サービスの提供を図ります。
- ▶ 施設（機能）の集約化・複合化にあたっては、各施設の機能を最大限に発揮することに加え、施設（機能）の連携により新たな価値を創出し、地域ごとの行政課題を解決する拠点として再編を行います。再編にあたっては、地域ごとの特性を生かし、地域の拠点としてのコンセプトを確立・具現化するとともに、施設を一体的に捉え、より多くの相乗効果や付加価値を生み出すことを目指します。

(4) 効果的・効率的な整備手法によるコスト縮減

- 施設整備に際しては、改築時の複合化・共用化・多機能化により床面積の削減を図るとともに、従来の整備手法に加え、PPP・PFI事業やデザインビルドの導入、複数施設の一括発注方式等を状況に合わせて検討し、コストの平準化や施設整備、管理運営に係るコスト縮減を検討します。
- 施設の改築時等に仮施設を整備しない方法で、既存の建物で施設運営を継続する等、工事中の施設の運営についても検討し、工期の短縮やコストの削減を図ります。
- 施設の複合化等により発生する跡地や未利用地等は、公共・公益的な目的を踏まえつつ、資産経営の視点に立って有効活用に取り組みます。

(5) 管理運営面からの組織横断的な改善

- 複合施設の管理運営にあたっては、入居施設が相互にしっかりと連携することで相乗効果を生み、従来の水準を超える区民サービスを効果的・効率的に提供することを目指します。
- 円滑な管理運営を実施する上で必要な構造・設備等を確保するため、複合施設建設に向けた取り組みの初期段階から管理運営に関する検討を開始し、建設計画・設計等に反映させていきます。
- 複合化に際して、各施設（機能）が必要な諸室を単純に積み上げただけでは、面積の増加を招く恐れがあります。複合化では、施設の一元的な管理を実施する等、運営管理を合わせて見直す事で、今まで以上のスペースの共用・集約化が図れ、効果的・効率的なサービスの提供とコスト縮減が可能となります。複合化施設の一体的な施設利用と管理運営、維持更新コストを削減するための組織横断的な改善を検討します。

【図表 5-1 情報の一元管理による改善検討イメージ】

公共施設と学校、区営住宅がそれぞれに個別計画を策定している

実態・課題把握

公共施設個別設計画

築年別整備状況

学校に比べると新しいが、子育て支援、福祉、区民文化施設が老朽化

旧耐震建物が27%
築30年以上が41%

R3.3

今後の維持更新コスト

公共施設の維持更新コスト年54.7億円に区営住宅の年平均9.6億円が加わると1.07倍のかい離になる

建替えと長寿命化改修の併用

直近10年間 63.4億円/年

今後10年間 59.3億円/年

40年間 63.8億円/年

1.01倍

学校を優先して整備する必要がある

公共、学校施設ともこれまでの施設関連経費に収まらない

学校施設長寿命化計画

築年別整備状況

老朽化しており改築等で非常にコストがかかる

築50年以上が約30%
築30年以上が約80%

築年	棟数	割合	延床面積	割合
築50年以上	124棟	16.0%	238棟	32.7%
築40年以上	212棟	27.4%	217万㎡	35.2%
築30年以上	612棟	83.0%	47.8万㎡	80.2%
築20年以上	891棟	89.3%	52.7万㎡	86.4%
築10年以上	248棟	34%	10.5万㎡	17.5%
築20年以上	89棟	10.2%	4.9万㎡	8.2%
築10年以上	24棟	3.7%	1.8万㎡	2.8%
築10年未満	27棟	3.7%	6.3万㎡	8.0%

R3.3

今後の維持更新コスト

年2校建替えたとしても全て対応するのに40年かかり、1.06倍のかい離

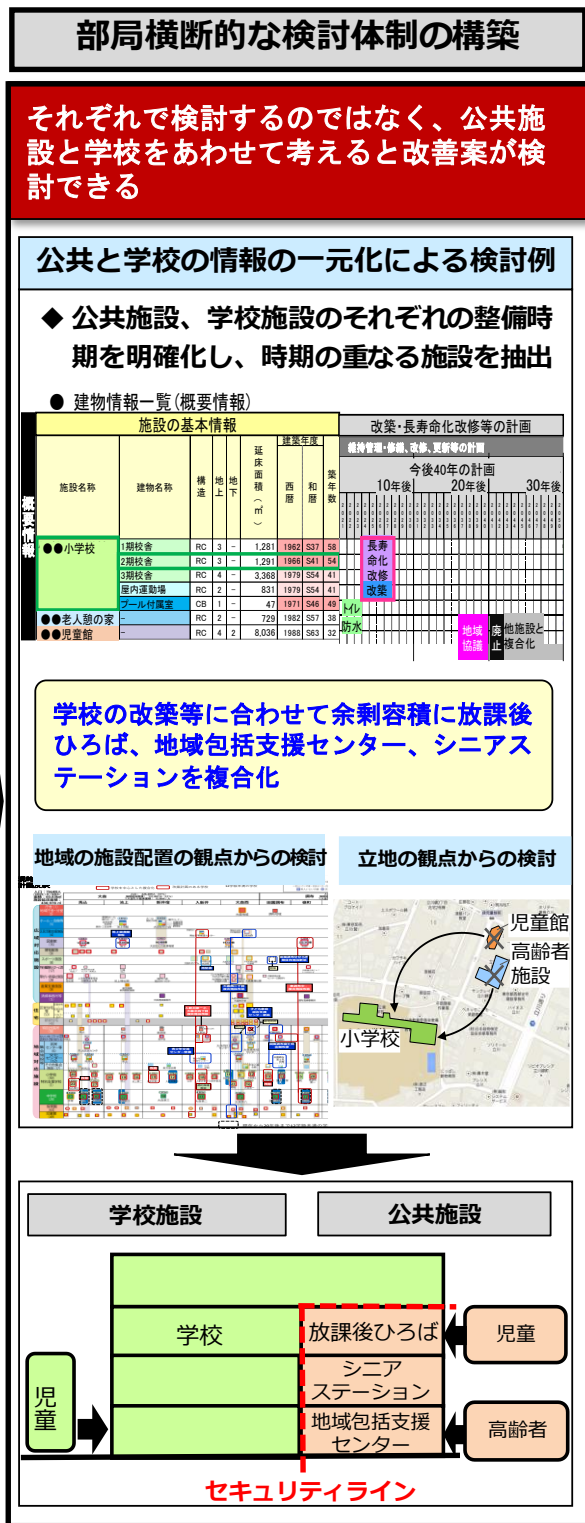
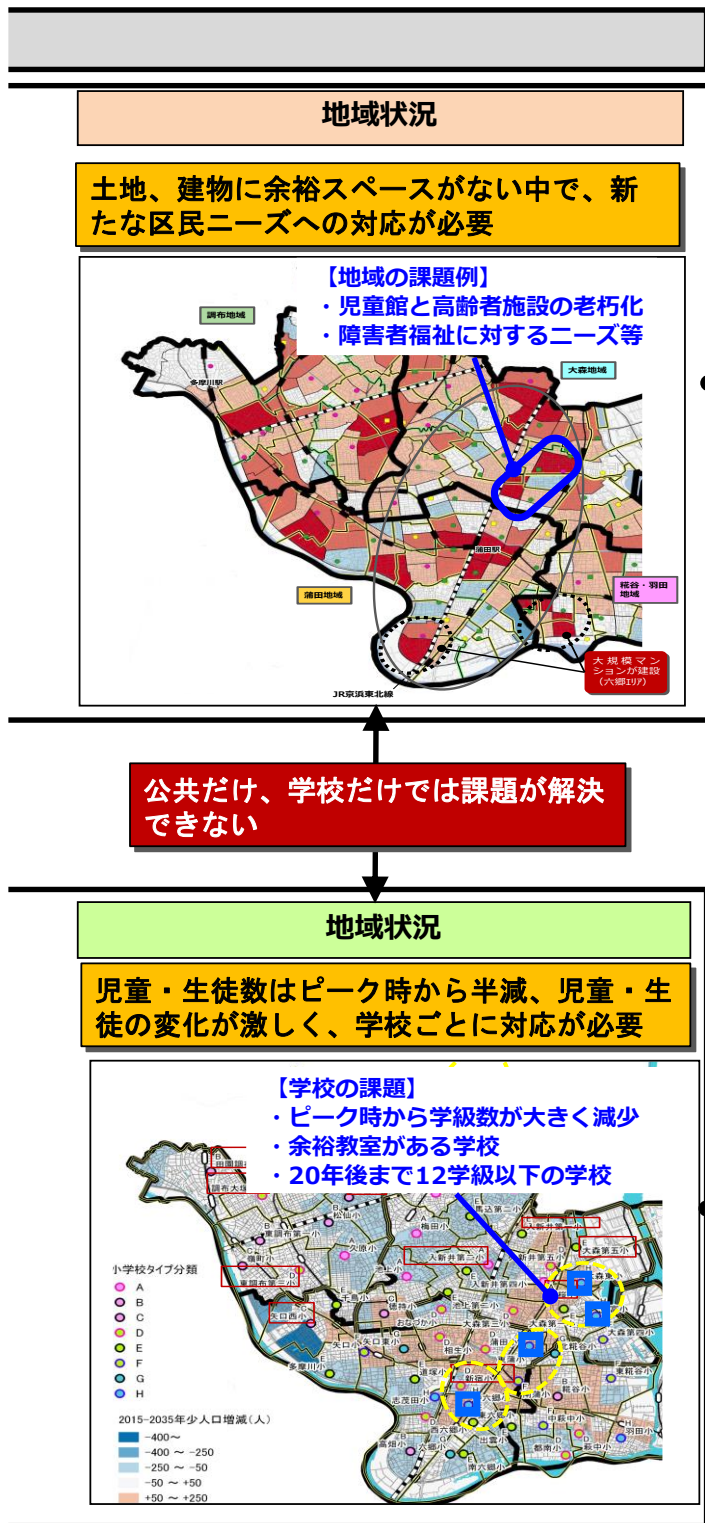
年2校の改築と長寿命化改修を併用

直近6年間 71.1億円/年

今後10年間 76.8億円/年

40年間 74.5億円/年

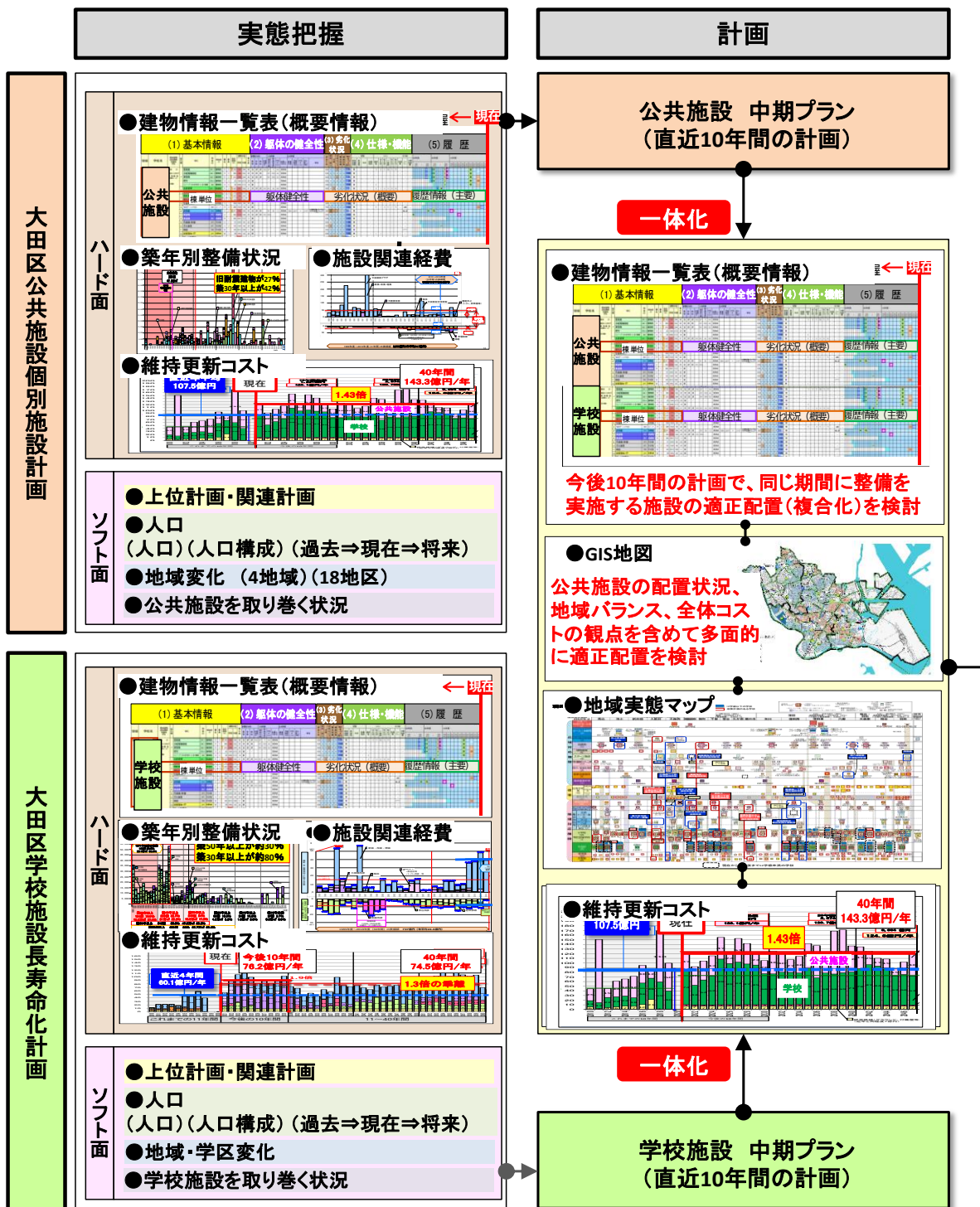
1.06倍のかい離



6章 計画の継続的な運用方針

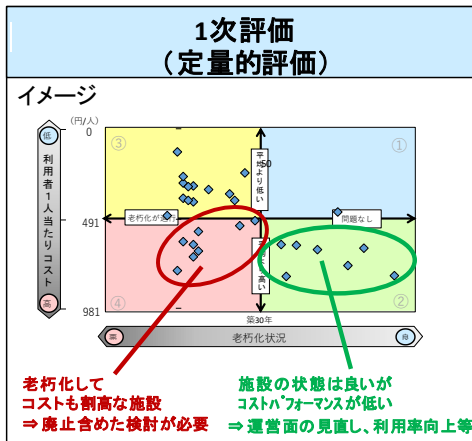
1 継続的な実態把握と公共施設マネジメントへの活用

本計画に基づき改修や改築といった整備を着実にを行うためには、継続的な実態把握により施設の状況を常に把握しておくことが重要です。そのため本計画及び「大田区学校施設長寿命化計画」の実態把握データは定期的に更新し、今後の公共施設整備や総合管理計画の見直し等に活用します。



【図表 6-1 施設の適正配置検討フロー(イメージ)】

評価



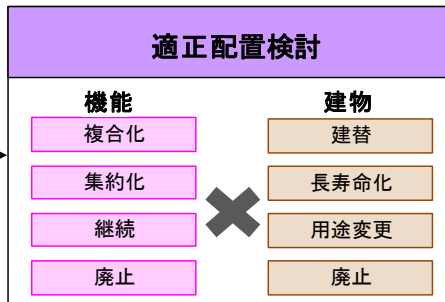
2次評価 (定性的評価)

評価	評価指標	内容イメージ
公共性	① 法律により設置義務があるか?	・ 根拠法令：特に無し
	② 施設の利用状況はどうか?	・ 平均70%、45%~87%とばらつきあり ・ 和室、スタジオ、調理室は少ない
有効性	③ 今後の利用状況(需要見込み)は?	・ 高齢者利用多い? ⇒ 今後も増える可能性あり ・ 推移より傾向をつかむ
	④ 利用圏域はどうか? 立地は?	・ 基本1区に1館 ・ 9区で2館設置 ・ 住宅街? 駅前?
代替性	⑤ 類似機能、代替施設はあるか?	・ 学校、地域集会所等 ・ 民間貸会議室、ホール
	⑥ 維持管理・運営等民間活用は?	・ 指定管理者制度導入済み

総合評価

- 関連計画、市の施策
 - ・ 個別施設計画は、各区ごとに作成されており、基本的な方針としては、「適切に維持管理し継続的に活用する」とこととされている。
 - ・ 災害時の避難所や遗体安置所等に指定されている施設あり。
- 所管課調整
- 総合評価例
 - <A地域>
抜本的見直し ⇒ 区役所とあわせて見直す
 - <B地域>
機能(ソフト)の見直し ⇒ 運営面の効率化、利用者数向上等の改善
 - <C地域>
機能(ソフト)の見直し ⇒ 類似・重複機能の解消(再編統合など)

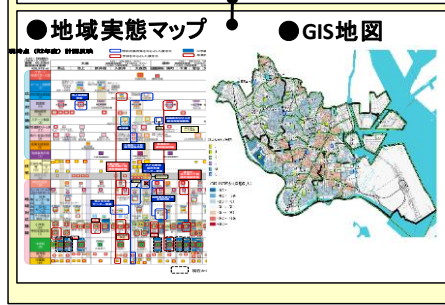
適正配置計画



計画

● 建物情報一覧表(概要情報)

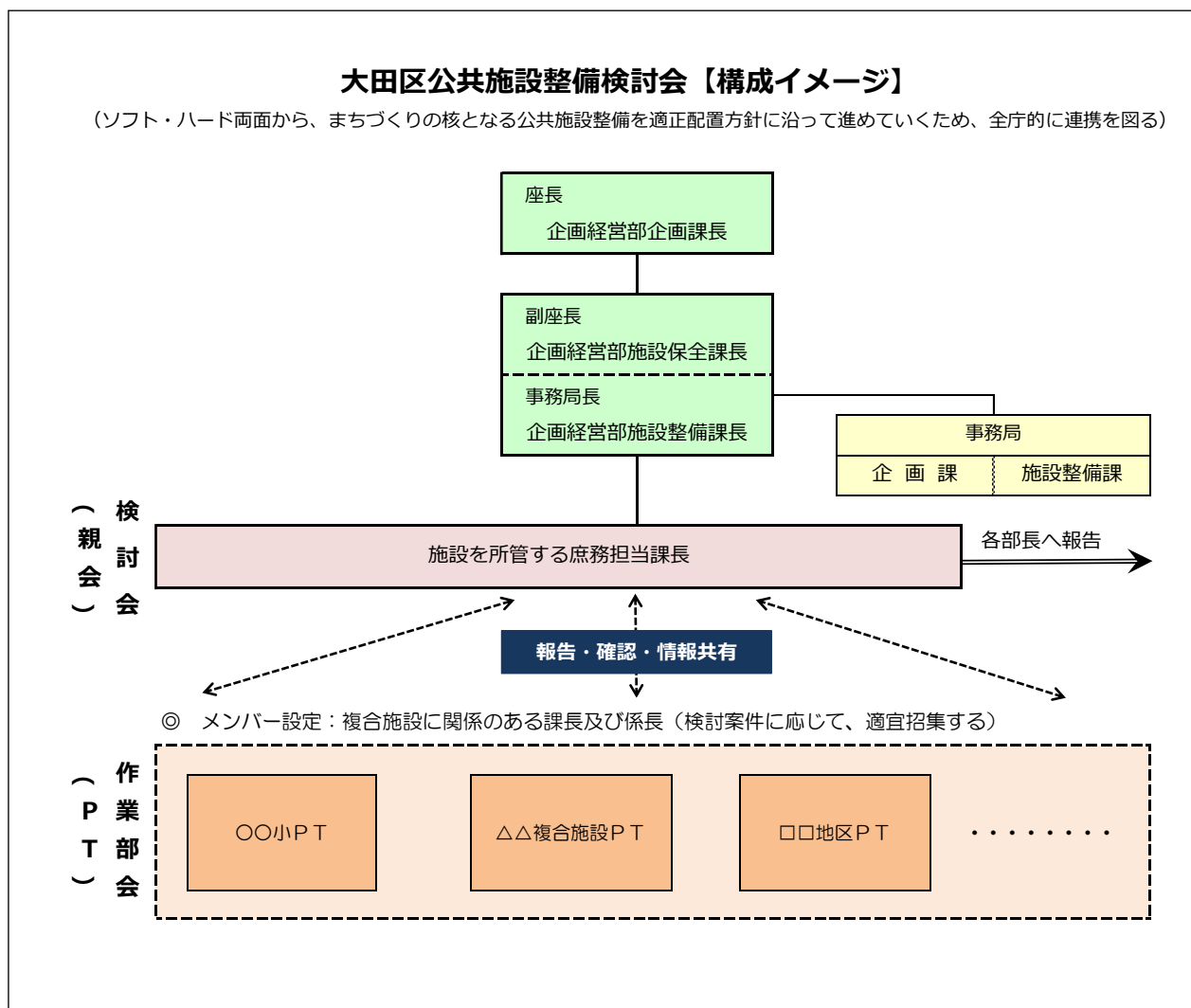
● 地域実態マップ ● GIS地図



2 推進体制等の整備

本計画を推進するにあたっては、庁内での情報の共有化、役割と責任の明確化を図るとともに、進捗状況の確認、検証等を行うことにより方針を確実に推進します。地域の課題を踏まえ、将来のまちづくりを見据えた施設の適正配置を実現するため、「大田区公共施設整備検討会」を設置し、本計画についての全庁的な情報共有に努め、部局連携による施設整備を推進します。

また、公共施設の整備を進める際は、区は公共施設に関する情報を発信するだけでなく、区民の方々から寄せられた意見を整理して整備の参考とし、区民との協働による維持管理などについても検討します。

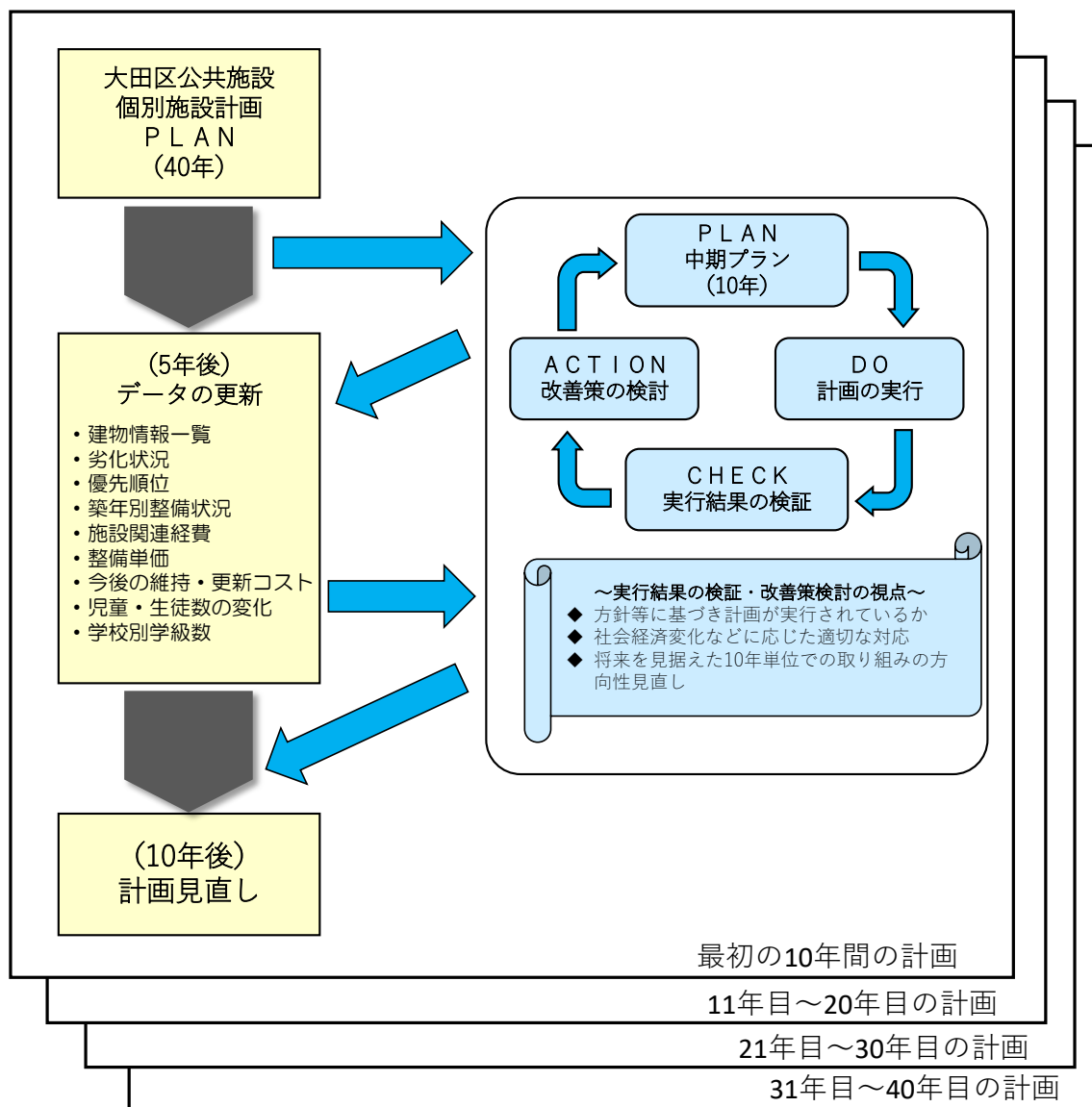


【図表 6-2 体制図】

3 フォローアップ

本計画の進捗状況や、維持・更新費用（単価）などの実績を基に、PDC Aサイクルにより随時、継続的に見直し、改善検討を行いながら、5年ごとに部分更新、10年ごとに計画の見直しを行います。

また、上位計画など他の関連計画の進捗状況を踏まえ、区の公共施設等（学校施設、区営住宅を含む公共施設、インフラ（道路・橋梁・公園））のマネジメントと連携して本計画を進めていきます。



【図表 6-3 継続的な見直しイメージ】

大田区公共施設個別施設計画 令和3年3月

編集・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5丁目13番14号

電話：03-5774-1124