

# 大田区公共施設個別施設計画 概要版

## 第1章 背景・目的等

### 背景

- ◆ 区の公共施設の27%が1981（昭和56）年以前の旧耐震基準の建物
- ◆ 今後は機能維持や改築の費用増大が見込まれることから、利用者の安全性を確保、区民サービスの維持及び向上のため、効率的、効果的な施設整備が必要

### 対象施設

- ◆ 377施設 282棟 約49.7万㎡
  - ・ 学校施設、区営住宅等は別途個別施設（長寿命化）計画策定済みのため除く
  - ・ 防災倉庫、自転車駐車場等は小規模施設のため除く

### 目的

- ① 従来の事後保全から計画的な保全へのシフト
- ② 中長期的なコスト縮減、財政負担の平準化
- ③ 実行可能な計画とマネジメントシステムの構築
- ④ 大田区公共施設等総合管理計画と整合性を図り、柔軟な見直し可能な構成

### 計画期間

- ◆ 2021（令和3）年度から2060（令和42）年度までの40年間

## 第2章 公共施設の実態

### 実態把握

● **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**

旧耐震建物が27%  
築30年以上が41%

● **維持更新コスト**

10年間の実績値 63.4億円/年

現在 今後10年間 57.8億円/年

40年間 58.0億円/年

0.91倍

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

ハード面

● **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**

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

## 第3章 公共施設整備方針

**課題**

- ✓ 築30年以上の建物が41%あり、今後多くの建物の修繕・改修費用が必要となる
- ✓ 築40年以上の改修未実施の建物があり、施設運営に影響がある
- ✓ バリアフリー化や新たな行政需要への対応により、更新時の施設規模（床面積）が増加傾向にある
- ✓ 生産年齢人口の減少や新型コロナウイルス感染症の影響等で、財政状況が不透明である
- ✓ 上位計画に沿った区民ニーズへの対応
- ✓ 複合化による相乗効果の創出
- ✓ 温室効果ガスの削減や災害時のエネルギーの確保
- ✓ 更なる公共施設の総量削減が必要
- ✓ 地域ごとの将来のまちづくりを見据えた、施設再編・最適化
- ✓ 複合化・共用化・多機能化による利便性の向上
- ✓ 複合化した施設の跡地の有効活用による新たな財源確保
- ✓ 公共施設の適正規模・適正配置による効果的・効率的なサービスの提供
- ✓ 複合化した施設の管理運営面での効率化が必要

**改善方策**

※詳細は5章に記載

- 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**
  - ✓ 学校、区営住宅との一体的な整備計画の策定・施設の優先順位付け
  - ✓ 災害時拠点としての機能確保
  - ✓ ユニバーサルデザイン化の推進
  - ✓ 環境負荷低減の取り組み
- 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、区営住宅等の個別施設（長寿命化）計画の一元管理、情報の継続的な更新
  - ✓ ハード、ソフト情報による実態把握を踏まえた、柔軟な施設整備計画を行うため、組織横断的な体制の構築
- 3 将来のまちづくりを見据えた、施設の再編**
  - ✓ 地域ニーズに応じた機能導入による施設の集約化・複合化
  - ✓ 相乗効果や付加価値を生み出す集約化・複合化
- 4 効果的・効率的な整備手法によるコスト縮減**
  - ✓ 建替え時の複合化・共用化・多機能化による床面積の削減
  - ✓ PPP/PFI等の事業手法の導入
  - ✓ 工事中の施設運営の検討
  - ✓ 跡地、未利用地の有効活用
- 5 管理運営面からの組織横断的な改善**
  - ✓ 複合化施設等の一体的な施設利用と管理運営の検討
  - ✓ 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



## 第4章 公共施設個別施設計画

### ●整備基準の設定

#### 改修・改築の基本的なサイクルの考え方

- ◆ 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」等を基に、修繕サイクルを15年から20年とし、今後の維持更新コストの抑制を図る。
- ◆ 原則、建物を40年で長寿命化改修し、築後80年まで活用する。

#### 整備内容の振り分け

- ◆ 長寿命化に適さないコンクリート圧縮強度不足や1971（昭和46）年以前の建築基準法改正前の棟は、60年で改築とするが、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、実施段階で総合的に判断する。

#### 長寿命化改修時の整備水準

- ◆ 改築時の整備仕様を参考とし、耐久性、光熱水費の削減、環境負荷低減、ユニバーサルデザインの導入など費用対効果を勘案し、最適な仕様を設定する。

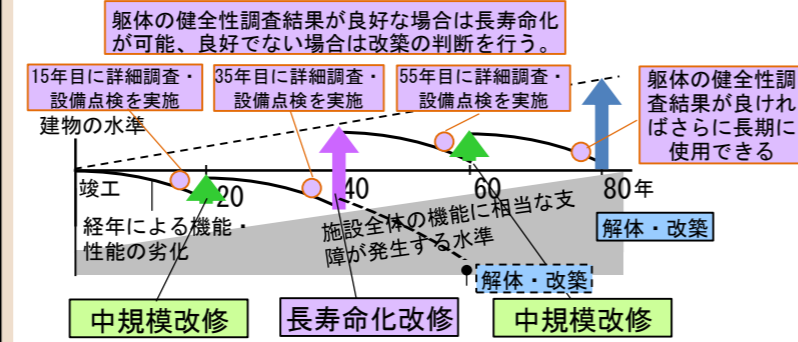
#### 公共施設の維持更新コスト試算

- ◆ 試算の結果、公共施設では今後40年間で2,188億円（54.7億円/年）の整備費が必要となり、**過去の施設整備費63.4億円に対し0.86倍となる。**
- ◆ 今後の具体的な整備予定については、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縮減を図ることが求められる。

#### 公共施設全体の維持更新コスト試算

- ◆ 試算の結果、学校施設、区営住宅を合わせた公共施設全体では、今後40年間で5,587億円（139.7億円/年）の整備費が必要となり、**過去の施設整備費134.5億円に対し1.04倍となる。**
- ◆ 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を併用する学校が増加する。
- ◆ 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実施することにより、持続可能な施設整備を進める。

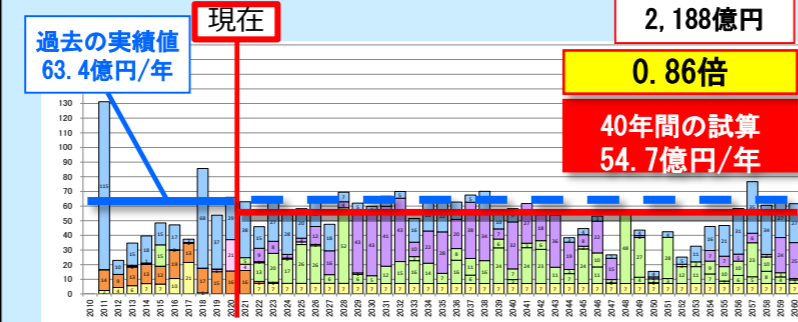
### ●長寿命化の基本的なサイクルと整備内容



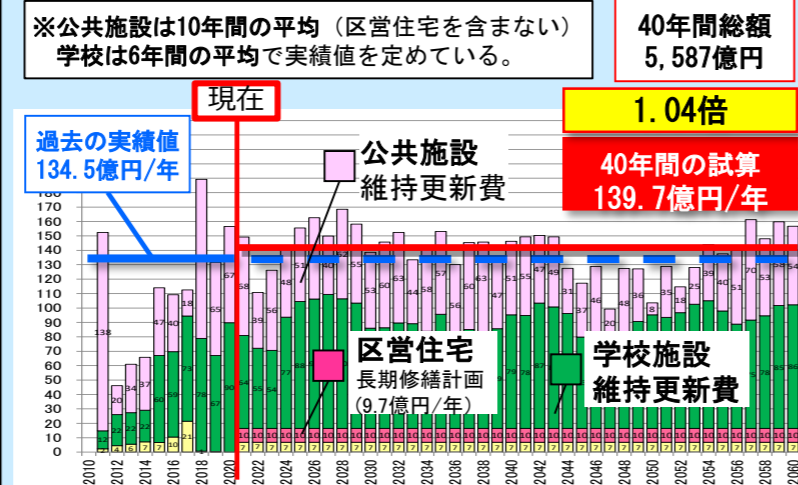
参考：工事内容

築20・60年目 中規模改修 (機能回復)	築40年目 長寿命化改修 (機能向上)
機能回復① ・防水改修 ・外壁改修 ・電気設備機器交換 ・給排水設備機器交換 ・空調機器交換 等	機能回復① ・防水改修 ・外壁改修 ・電気設備機器交換 ・給排水設備機器交換 ・空調機器交換
	機能回復② ・開口部改修(サッシ交換) ・内部改修(床・壁・天井・家具等下地共) ・電気設備(配線・配管類含む更新) ・給排水設備(配線・配管類含む更新) 等
	機能向上 ・用途変更・新たな諸室の整備 ・機能向上に伴う設備システム変更・機器交換(配管・配線類含む) ・バリアフリー改修・防災・防犯改修 ・断熱化・省エネ化・高耐久改修 ・耐震補強 ・エレベーター

### ●公共施設



### ●公共施設全体(学校施設、区営住宅含む)



## ●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り組み事業)

事業名	工事種別	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)
(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					

## 第5章 公共施設整備の課題改善に向けた取り組み

### ●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

- 学校施設や区営住宅を含めて、充て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し、一体的な整備計画を策定します。
- 災害時の避難所対策等、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。
- 各施設の老朽化状況等のハード面と、地域の状況や運営コスト等のソフト面も把握することで状況の変化に柔軟に対応し、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。

#### (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し、施設の連携により新たな価値を創出し、地域の拠点として再編を行います。地域の特性を生かし、拠点としてのコンセプトを確立・具現化し、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削減

- 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り、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削減を検討します。
- 改築時等に仮設施設を整備しない方法で、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る跡地や未利用地等は、公共・公益的な目的を踏まえ、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は、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。
- 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削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。

## 第6章 計画の継続的な運用方針

### 情報基盤の整備と活用

- ◆ 継続的な実態把握と公共施設マネジメントへの活用
- ◆ 推進体制等の整備

公共施設整備や大田区公共施設等総合管理計画の見直し

### フォローアップ

- ◆ PDCAサイクルにより5年ごとに部分更新、10年ごとに計画の見直しを実施