

第6章 公共施設等の管理に関する方針

1 公共施設の管理に関する方針

公共施設個別施設計画、学校施設長寿命化計画を踏まえ、今後の公共施設等の管理に関する方針を定めます。

(1) 耐震化状況

耐震改修が必要となる建物の補強は完了しています。

なお、現在 Is 値 0.6 未達が 2 棟ありますが、移転先の施設を建設中であり、計画終了後に解体する予定です。

(2) 躯体の健全性

躯体の健全性を鉄筋腐食度、コンクリートの圧縮強度、中性化から評価し、躯体の健全性が確保された建物の長寿命化改修を実施します。

(3) 躯体以外の劣化状況

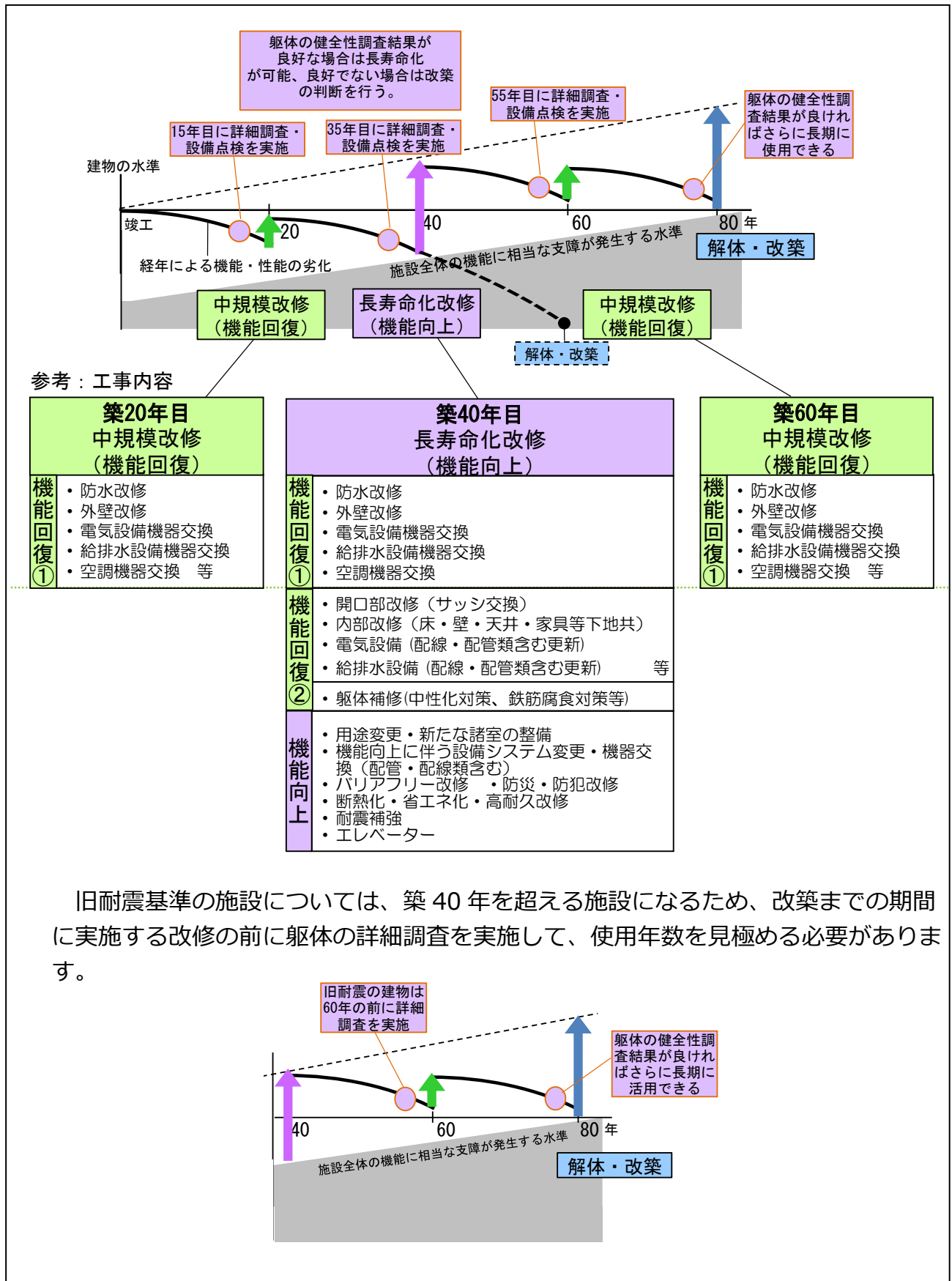
躯体以外の建物劣化状況は、建物の部位ごとに目視調査と点検結果、工事履歴から個別施設計画に基づき評価し、建物ごとの劣化状況を把握するとともに整備の優先順位を設定し、施設整備を実施します。

(4) 目標耐用年数（長寿命化）に応じた維持管理・更新サイクルの設定

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。

図表 6-1 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）

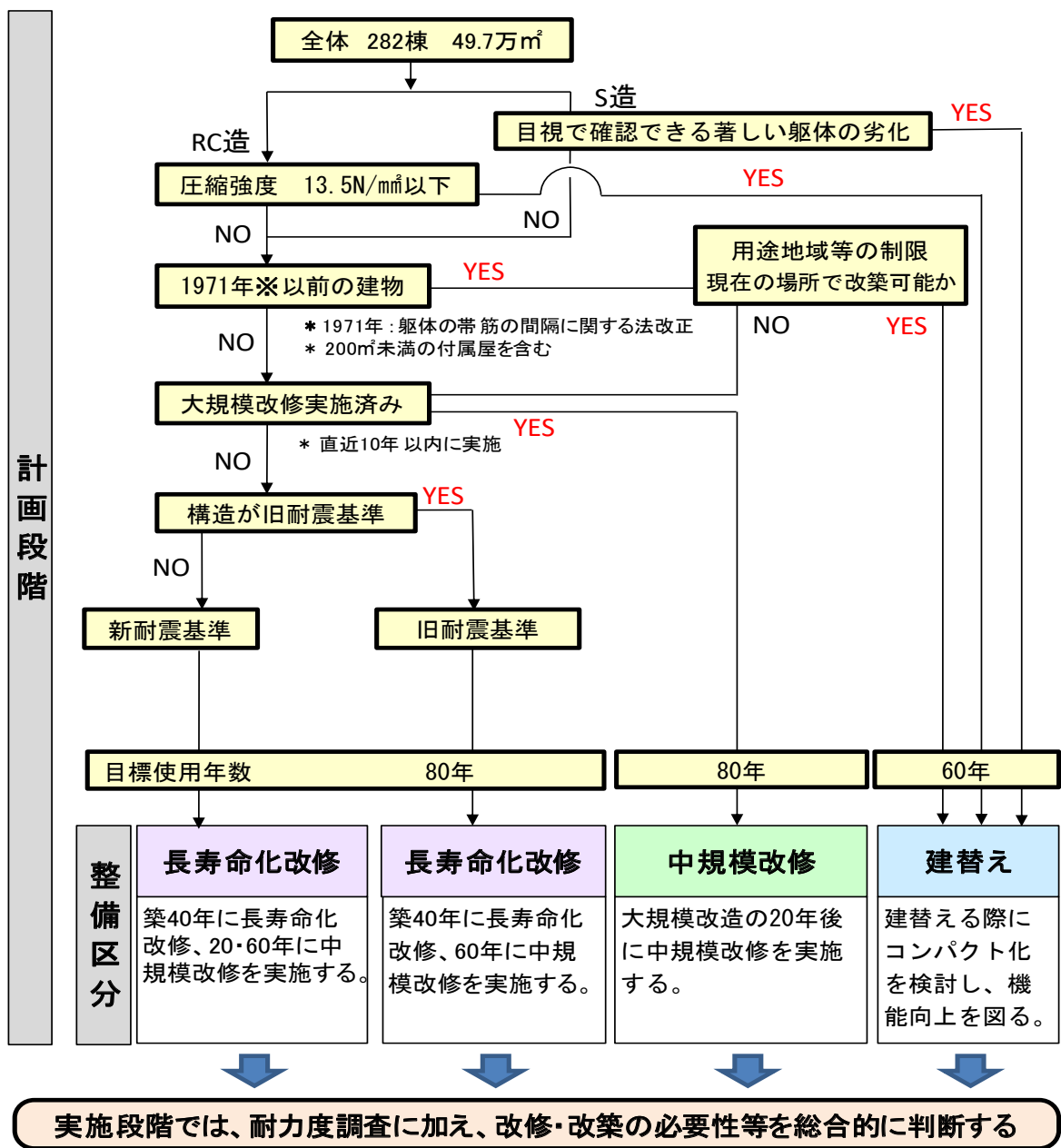


旧耐震基準の施設については、築40年を超える施設になるため、改築までの期間に実施する改修の前に躯体の詳細調査を実施して、使用年数を見極める必要があります。

(5) 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。

図表 6-2 整備内容の振り分けフロー



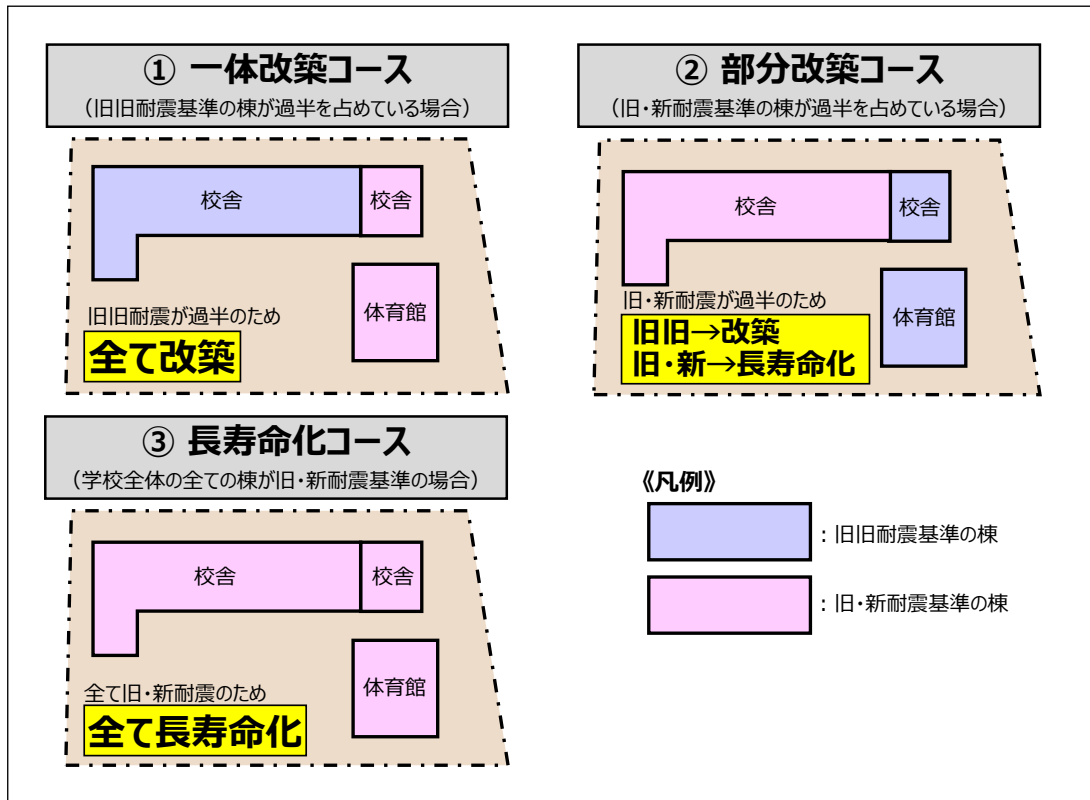
第6章

2 施設整備に関する方針

(1) 施設整備の考え方

公共施設及び学校施設は、個別施設計画に基づく10年間の中期プランを策定し、整備を進めていきます。特に棟数が多く、老朽化が進む学校施設については、以下の3つの整備コースに分類して整備を実施します。

図表 6-3 学校施設整備コースのイメージ



(2) 施設整備水準の向上

築年数が経過すると、「経年的な劣化」（物理的劣化）のほかに、社会的要求水準が上がることによって、建築当初の整備水準が相対的に低下する「機能的・社会的劣化」が見られるようになります。

これらに対応するため、整備時に求める性能を用途別、規模別に設定することで、区の公共施設の整備水準の向上と統一化を図ります。

図表 6-4 考慮すべき性能

項目	内容
可変性（フレキシビリティ）	・将来の機能向上や用途変更に対応できるように、間仕切りの容易な変更や機械室、配管スペース、階高、設計荷重等に余裕を持たせた設計とする。
メンテナンス性	・建築物を構成する部材は多く、それぞれの耐用年数も異なり、物理的、機能的劣化の速度も異なることから、改修工事の際は耐用年数がある他の部位に影響がないように、更新が容易な構造とする。 ・使用する部材は、ライフサイクルコストを考慮して耐久性の高いものを選択する。 ・清掃や保守点検、修繕等の維持管理業務を効率的に実施可能な設計とするとともに、長期的な維持管理計算を作成しコストを把握する。
環境負荷低減・脱炭素	・再生可能エネルギーの活用等も含め環境負荷の低減・脱炭素化に対応した設計とする。

(3) 安全・安心の確保

区民の生命と財産を守るため、施設の安全・安心の確保は必須のものであり、施設管理における最優先事項とします。

ア 耐震化対策の推進

区は、「構造設計指針（大田区）」に基づき、耐震基準を定めています。

イ 学校施設と地域対応施設の老朽化対策の推進

良好な教育環境の向上、地域力の推進、防災機能の維持・向上を図るため、老朽化した学校施設と、区民センター、文化センター、老人いこいの家、児童館等の地域対応施設については、効果的・効率的な整備を推進します。

ウ 施設の安全性確保

建築設備やエレベーターなどの設備についても、点検マニュアル等により適切なメンテナンスや交換により、利用者等の安全性を確保します。

（４）環境負荷低減・脱炭素化の取り組み

ア 地球温暖化対策に向けた取り組み

（ア） 国、東京都の動向

国は、2020（令和2）年10月に2050年までにカーボンニュートラル社会の実現を宣言、2021（令和3）年6月には「地球温暖化対策の推進に関する法律」の一部改正を実施し、自治体や企業の脱炭素化を促進する事業を推進しています。

また、東京都は、2021（令和3）年1月に2030年度までに温室効果ガス排出量50%削減（2000年度比）を表明しています。

カーボンニュートラル

温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させ、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにすることです。「排出を全体としてゼロ」というのは、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、合計を実質的にゼロにすることを意味しています。

（イ） 大田区の取り組み

区は、2022（令和4）年3月に「大田区環境アクションプラン」の改定に合わせ2030年までに温室効果ガス排出量46%削減（2013年度比）を表明しました。

その実現に向け環境負荷低減への取り組みとして、今後公共施設を新築する際には、ZEB（ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedの4種類）の基準を目指し進めます。

ZEB（Net Zero Energy Building）

ネット・ゼロ・エネルギー・ビルの略称で、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のことです。

建物のエネルギー消費量をゼロにするには、大幅な省エネルギーと、大量の創エネルギーが必要です。そこで、ゼロエネルギーの達成状況に応じて、4段階のZEBシリーズが定義されています。

『ZEB』（ゼブ）

省エネ（50%以上）+創エネで100%以上の一次エネルギー消費量の削減を実現している建物

Nearly ZEB（ニアリー ゼブ）

省エネ（50%以上）+創エネで75%以上の一次エネルギー消費量の削減を実現している建物

ZEB Ready（ゼブ レディ）

省エネで基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量の削減を実現している建物

ZEB Oriented（ゼブ オリエンテッド）

延べ面積 10000 m²以上で用途ごとに規定した一次エネルギー消費量の削減を実現し更なる省エネに向けた未評価技術（WEBPRO において現時点で評価されていない技術）を導入している建物

（5）ユニバーサルデザイン化の推進方針

長寿命化改修や改築にあたっては、2019（平成 31）年に改定した「大田区ユニバーサルデザインのまちづくり基本方針アクションプラン」の「やさしさが広がり、だれもが安心して快適に過ごせるまち おおた」を目指し、公共的施設においてはユニバーサルデザインを積極的に導入し、だれもが利用しやすい施設・設備とします。

（6）SDGs に向けた取り組み

ア SDGs の取り組み

2019（令和元）年に改定された国の SDGs 実施指針では、「政府及び各ステークホルダーは、各種計画や戦略、方針、個別の施策の策定や改訂、実施に当たって SDGs 達成に向けた貢献という観点を取り入れ、その要素を最大限反映する」としています。




区でも 2022（令和 4）年 3 月に策定した「大田区における SDGs 推進のための基本方針」に基づき、各種計画等の策定時に、計画に掲げる各施策や各事業等と SDGs の目標とを整合させ、SDGs について広く普及・啓発するとともに、目標達成に向けた様々な取組を推進しています。

SDGs（Sustainable Development Goals）（持続可能な開発目標）

2015（平成 27）年 9 月に開催された国連サミットにおいて採択された、2030（令和 12）年までに達成すべき国際目標で、包括的な 17 の目標・169 のターゲットで構成されており、各国政府は「誰一人取り残さない」社会の実現を目指し、経済・社会・環境をめぐる広範な課題に、統合的に取り組むこととしています。

イ 公共施設整備における取り組みの推進

公共施設整備においては、下記の SDGs の目標達成に向けた取り組みを推進します。

<p>7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに</p> 	<p>【エネルギーをみんなにそしてクリーンに】 すべての人々に手頃で信頼できる 持続可能な近代的エネルギーへの アクセスを確保する</p>
<p>11 住み続けられる まちづくりを</p> 	<p>【住み続けられるまちづくりを】 包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する</p>
<p>12 つくる責任 つかう責任</p> 	<p>【つくる責任つかう責任】 持続可能な消費生産形態を確保する</p>

【7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに】

区では、再生可能エネルギーの積極的な利用に取り組んでおり、2020（令和2）年10月には、大田区役所本庁舎で使用する電気を再生可能エネルギー100%に切り替えました。

「大田区環境計画（後期）」（2017（平成29）年）では、基本目標に「低炭素社会の構築」を挙げており、個別施策として区有施設への再生可能エネルギー設備等の導入、エネルギーの効率化・最適化設備の利用促進を挙げています。

【11 住み続けられるまちづくりを】

区では、2021（令和3）年に「大田区国土強靱化地域計画」を策定し、事前に備える目標、「大規模自然災害等から区民の生命と財産を守る」の達成に向けた計画期間中に優先的かつ重点的に推進すべき取り組みとして公共施設の適正かつ計画的な維持管理・改築・改修等を挙げています。

【12 つくる責任つかう責任】

区では、「大田区公共施設個別施設計画」に基づく公共施設の長寿命化並びに、再生可能エネルギーの導入や緑化の推進などを通じた公共施設の環境負荷低減に向けた取り組みを進めています。引き続き、つくる時のみならず、つかう時まで見据えた、公共施設の適切な管理を通じ、持続可能な自治体運営を推進します。

（7）継続的な実態把握の実施

ア 自主点検の実施

劣化状況を効果的・効率的に把握する仕組みとして、法令で定められた定期点検のほか、施設管理者による日常点検を実施するなど、適切な施設管理を行います。

（ア）対象施設

- ・延床面積 200 m²を超える建築物
- ・日常的に人が出入りする建物で、施設運営上その安全性・快適性が求められるもの（独立した倉庫など、通常人が出入りしない施設は対象外）。

（イ）点検頻度・体制

点検は最低でも、年1回実施することを基本とする。ただし、建築基準法第12条に基づく点検実施年度（3年おき）や、大規模改修、改築実施年度は対象外とします。

(ウ) 点検情報の管理、蓄積

点検結果については、施設保全システムに登録し、その後の修繕や大規模改修時の検討に役立てます。

イ 施設管理者の技術的支援（保全研修の実施等）

庁舎、学校、保育園、福祉施設、図書館など多くの施設がありますが、日頃からそれぞれの施設を管理運営している施設管理者が、劣化状況を確認することが効率的です。

そのため、施設管理者や所管課に対し、部位ごとの劣化状況の把握方法を含めた保全研修等を実施し、施設の安全確保に取り組みます。

ウ 継続的な劣化状況調査実施

自主点検の他、資格を持つ専門技術者による12条点検を実施します。この点検では、建築物及び設備全般の劣化状況等を調査します。また、外壁のモルタル・タイルなどに、経年による浮きといった危険性がないかを赤外線で調査するなど、詳細な点検を進めます。それらの結果を踏まえ、施設整備の優先順位を設定します。

(8) 統合・廃止の考え方

施設整備に際しては、周辺施設を含めた建物状況、利用・運営状況、コスト状況等の施設情報や地域の課題・ニーズ等の情報を把握、一元管理し、複合化・共用化・多機能化を部局横断的に検討し、効果的・効率的な施設整備を進めます。

(9) 各種計画における国、東京都の施設との連携についての考え方

区では、効果的・効率的な施設マネジメントによる区民サービスの維持・向上の実現のため、東京都との連携を進めています。蒲田西地区では、蒲田西特別出張所・（仮称）蒲田西地区高齢者支援施設と東京都大田都税事務所からなる、都区合同庁舎の建設を進めています。

今後も、施設整備においては国や東京都、他自治体との連携など、機会を捉えて検討を行い、効率的な施設マネジメントを推進します。

(10) 未利用地の利活用についての考え方

施設の複合化整備による統合・廃止に伴い発生する未利用地等については、「大田区未利用地等利活用方針」（参考資料2）に基づき、有効活用を図ります。

3 インフラの管理に関する方針

インフラ施設は区民の生活や産業を支える不可欠な施設であり、適切な保全を行い、継続的に維持していくことが求められています。

区では、すでに長寿命化計画を策定し、インフラ施設の計画的な維持管理に取り組んでいますが、今後もさらに適切な維持管理を行っていくため、現状を整理し、管理に関する方針を策定します。

(1) 道路

ア 現状

- ・2021（令和3）年4月1日現在、区が管理する区道の総延長は、約778kmです。
- ・直近5年間の道路維持管理に費やす投資的経費額は、今後40年間総額で1,917億円、年平均約47.8億円です。
- ・道路の維持管理につきましては、日常の道路パトロールでの破損箇所の発見や、区民からの情報をもとに道路補修を実施しています。

イ 課題

- ・従来の維持管理は、道路の損傷箇所発見後に修繕を行う維持管理を行ってきました。このため、損傷状況の拡大を未然に防ぐ取組みが必要です。
- ・街路灯、ガードレールや道路標識等の道路附属物についても、老朽化による不具合が増加することが考えられるため、道路施設全体の長寿命化を図るためには、適切な維持更新を行っていく必要があります。

ウ 管理に関する方針

(ア) 維持管理の実施方針

- ・道路法に基づき、道路の維持管理及び修繕を実施しています。また、日常的な道路パトロールを実施し、異常箇所を発見した場合は応急措置を行い、適切な補修を行います。

(イ) 維持管理・修繕・更新等の実施方針

- ・道路パトロールや道路清掃等の日常の維持管理の徹底と定期的な点検による維持・修繕の実施により、ライフサイクルコストの縮減と平準化を図ってまいります。また、維持修繕を実施する上で、歩道の段差解消や視覚障がい者用誘導ブロックの設置など、バリアフリー化について配慮した整備を併せて行います。
- ・更に、年度計画に基づき予防保全型の維持管理を行い、道路の長寿命化に努めます。

(ウ) 安全確保・点検等の実施方針

- ・ 道路陥没を未然に防ぐため、区道全域の主要路線と生活道路を2016（平成28）年度から5か年計画で路面下空洞調査を実施しました。今後も区民と道路利用者の安心安全な道路づくりを図ってまいります。
- ・ 道路標識や街路灯等の道路附属物については、大地震による落下や倒壊等を未然に防ぐため、点検を実施していきます。

(エ) 災害対応の実施方針

- ・ 発災時に重要となる緊急輸送用の道路障害物除去路線と重要路線の定期的な路面下空洞調査を実施します。緊急輸送用の道路など主要な路線は、5年に1回の路面下空洞調査を行い、陥没の危険性について予防保全型の維持管理を行っており、今後も継続してまいります。
- ・ また、大型道路標識についても5年に1回の点検調査を行い、予防保全型の維持管理を図ってまいります。

(オ) LED街路灯の推進

- ・ 街路灯に使用している水銀照明をLED照明に変更整備することで、ライフサイクルコストの縮減、視認性を高めることによる安全性の向上を図るための整備を実施しています。

(2) 橋梁

ア 現状

- ・2020（令和2）年に長寿命化修繕計画を改訂しました。
- ・2021（令和3）年4月1日現在、区で管理する橋梁は157橋となっています。
- ・2020（令和2）年3月末時点で建設後50年を経過する橋梁が全体の44%を占めており、30年後には92%を占め、急速に高齢化橋梁が増大する見込みです。
- ・予防保全型の維持管理を実施した場合の今後40年間の総額は、336億円、年平均約8.4億円になります。

イ 課題

- ・橋梁長寿命化修繕計画に基づき、適切な予防保全型の維持管理の実施が求められています。
- ・跨線橋、跨道橋については、桁下の管理者と連携して維持管理を行う必要があります。

ウ 管理に関する方針

(ア) 点検・診断等の実施方針

- ・定期点検の頻度は5年に1回を基本とし、橋梁長寿命化修繕計画は点検結果等に応じて見直しを行います。また、今後も日常的な道路パトロールを実施し、異常箇所を発見した場合は早急に対応します。

(イ) 維持管理・修繕・更新等の実施方針

- ・架橋位置、構造などから求められる機能性、健全性などを総合的に判断し、優先度の高い橋梁から耐震補強、補修を順次実施します。

(ウ) 安全確保の実施方針

- ・平常時については、点検等の結果から危険度の高い橋梁、地震時については、耐震性能が不足する橋梁の優先度を定め、耐震補強、補修を行います。

(エ) 耐震化の実施方針

- ・緊急道路障害物除去路線や跨線橋など、防災上重要な優先対策橋梁から順次耐震整備を行います。

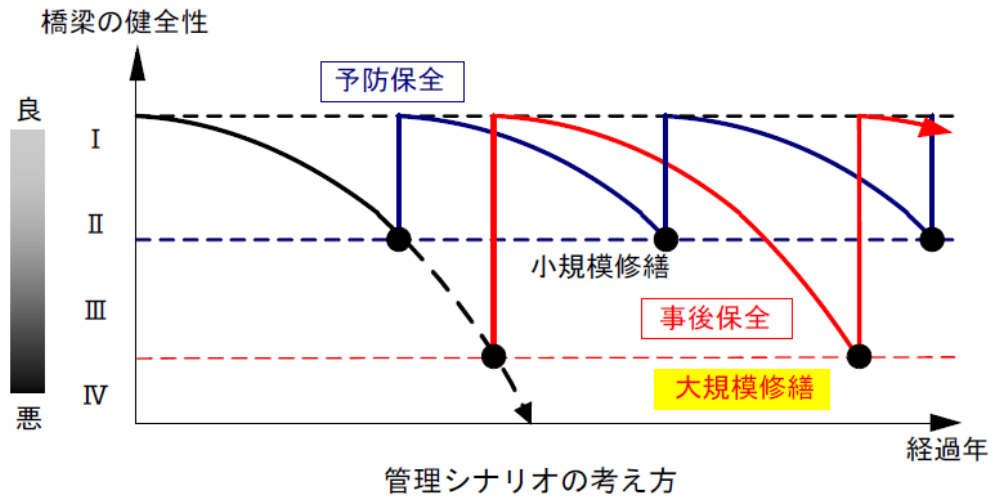
(オ) 長寿命化の実施方針

- ・定期点検及び小規模修繕を継続することで、健全度を維持しながら長寿命化を図る予防保全型の維持管理を導入し、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

(カ) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

- ・定期点検結果等に基づき長寿命化修繕計画を見直し、予防保全型の維持管理を徹底します。

図表 6-5 橋梁管理の考え方



(3) 公園

ア 現状

- ・2021（令和3）年4月1日現在、区で管理する公園等は564箇所、面積2,214,030㎡です。
- ・2011（平成23）年に大田区緑の基本計画「グリーンプランおおた」を策定。大規模公園・緑地などの多くが空港臨海部や多摩川沿いとその周辺地域に分布しており、市街化された内陸部は面積的に不十分な状況であるため、身近な公園・緑地などの整備に努めています。
- ・過去の実績額にもとづき、今後40年間の総額は1,164億円、年平均約29.1億円となります。

イ 課題

- ・昭和時代に設置された公園が多く、施設の老朽化への対策や機能更新が必要な時期を迎えています。
- ・社会状況の変化に伴うニーズの多様化への対応が求められています。
- ・都市内の貴重なオープンスペースとして、新たな公園のあり方を検討し、さらなる空間の利活用を図る必要があります。

ウ 管理に関する方針

(ア) 維持管理の実施方針

- ・大規模公園では施設運営や維持作業を含めた業務委託、小規模公園では維持作業委託及び地域住民団体によるふれあいパーク活動により、公園内の安全性や快適性などを保つための適切な維持管理を行います。

(イ) 点検・診断等の実施方針

- ・国土交通省の指針に基づき毎年遊具の定期点検を行うほか、日常的に施設の点検パトロールを実施し、問題が生じている施設等を発見した場合は、必要な対策を行います。

(ウ) 施設修繕・更新等の実施方針

- ・施設の利活用の状況や、利用者の安全・安心、防災上の優先順位等を考慮し、既存の施設を活かしながら維持、修繕、更新を進めます。

(エ) 安全確保の実施方針

- ・施設の安全・安心を高めるため、樹木からの落枝や強風による倒木にも備え、樹木点検を実施します。

(オ) 公園施設長寿命化の実施方針

- ・公園内に設置された建築物、水質浄化施設など、大規模な施設を中心に計画的な長寿命化対策や維持更新を進め、実効性を高めます。

(カ) 公園のあり方検討や整備方針見直しの実施方針

- ・2016（平成28）年度から取り組みを開始した公園の配置や利活用の実態調査や検証結果を踏まえながら、公園施設や機能の配置を見直します。また、複数の

公園を一体的に活用する整備手法なども取り入れながら、公共施設の再編やまちづくり、防災等の観点から、公園の整備方針を検討します。

(キ) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

- ・さらなる公園施設の利活用推進や有効活用を目指して、指定管理者制度などの民間活力の導入も視野に入れながら、公園施設全体の効率的な維持、管理、運営ができる体制づくりを検討します。

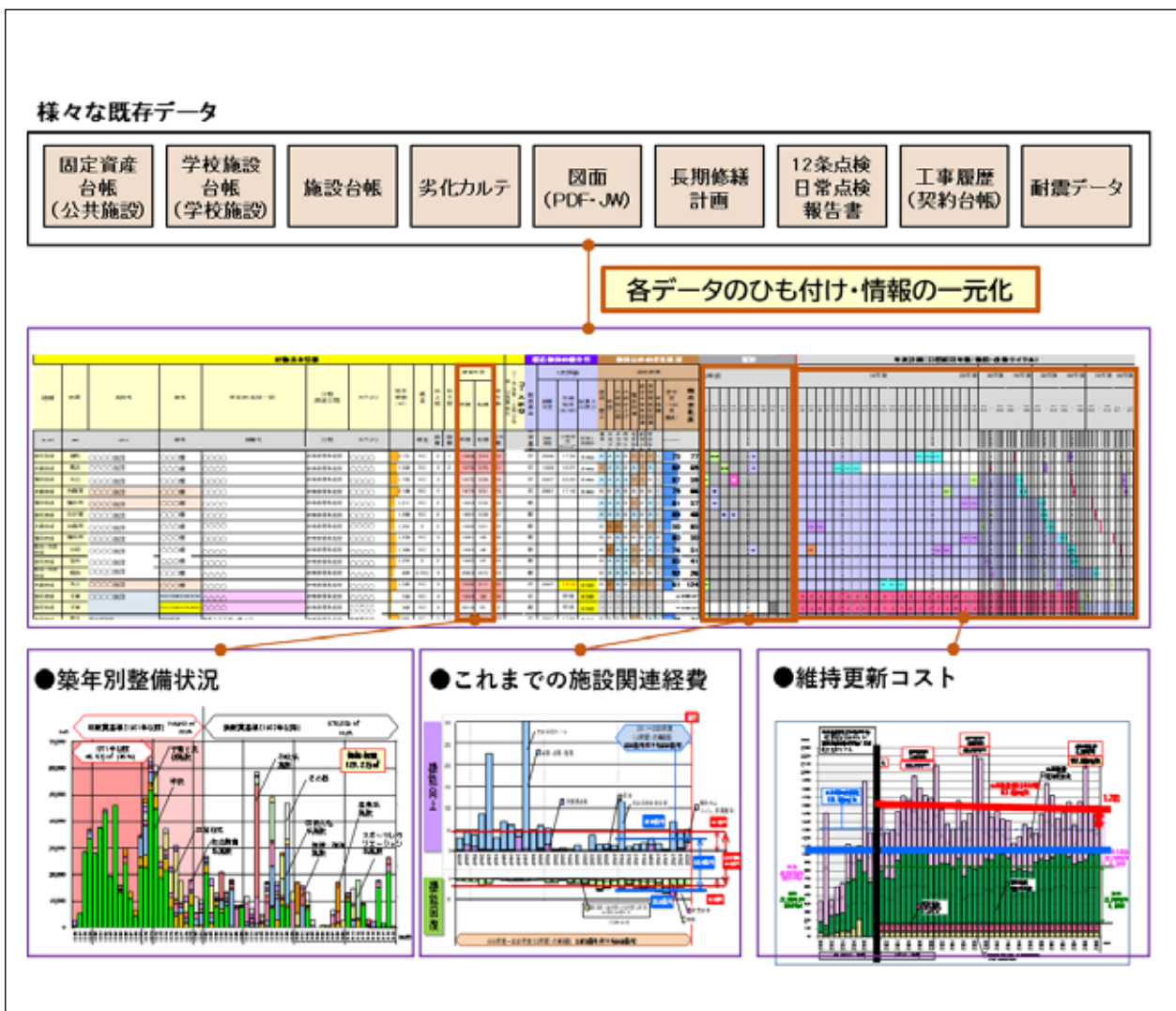
第7章 公共施設等マネジメントの推進

1 公共施設マネジメントシステムの構築

公共施設マネジメントにおいては、区の保有する公共施設の情報を一元的に管理し、施設の点検から事業の実施、データ更新までを一貫して効果的・効率的に行う適切な施設管理の実施を検討します。

公共施設全体の劣化状況や整備水準、整備時期等を管理できる仕組みを構築するとともに、それらを確実に運用するためのルール作りを行い、より効率的な公共施設マネジメントが実施できる環境づくりを行います。

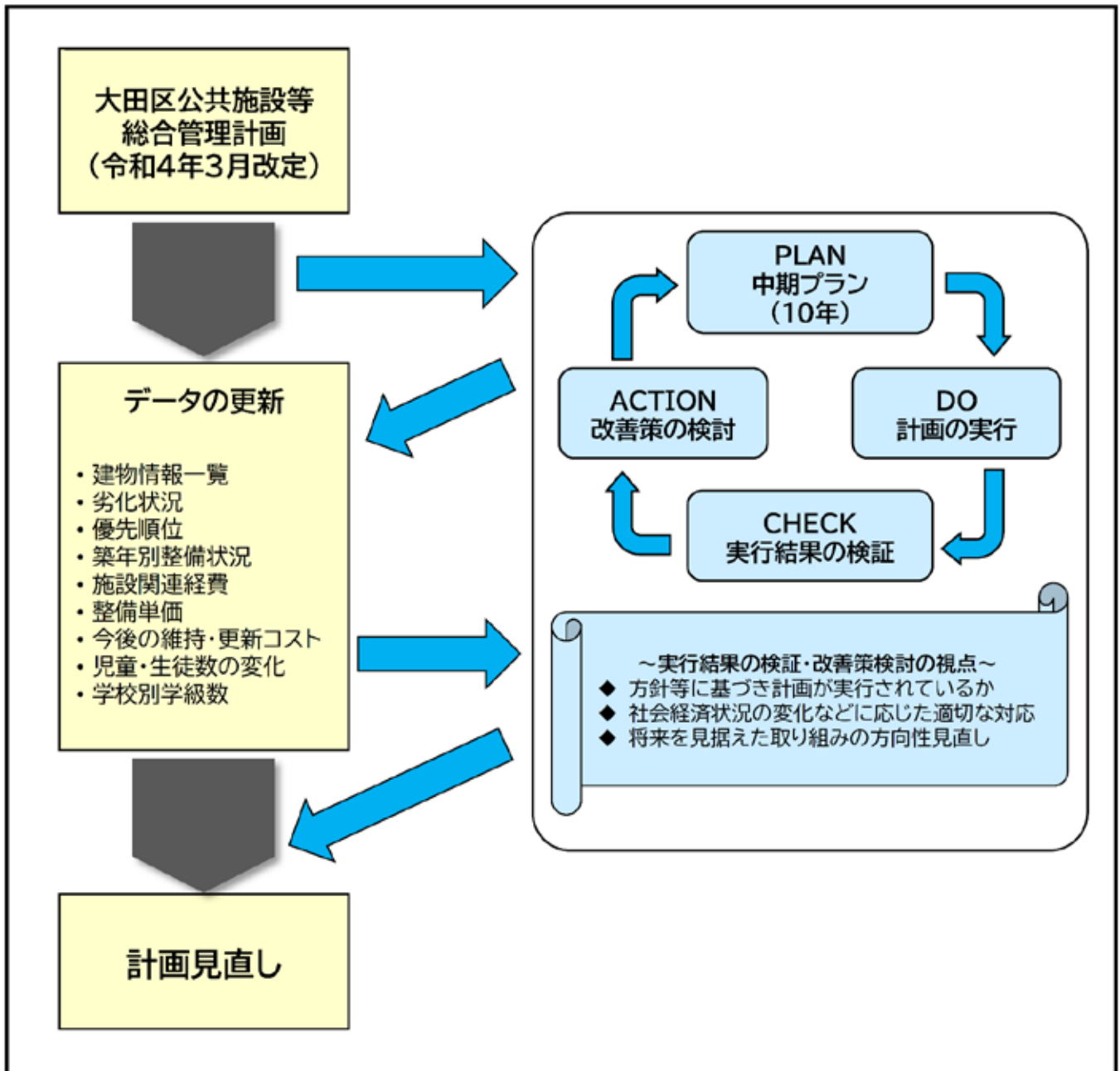
図表 7-1 公共施設マネジメントシステムの構築イメージ



2 公共施設等マネジメントの推進に向けて

地域ごとの将来変化、区民ニーズや行政需要の変化、社会経済状況の動向を的確に把握・検証し、データの更新を行いつつ、必要と判断した場合には、計画期間中に計画の適宜見直しを行うこととします。

図表 7-2 公共施設等マネジメントの推進に向けて

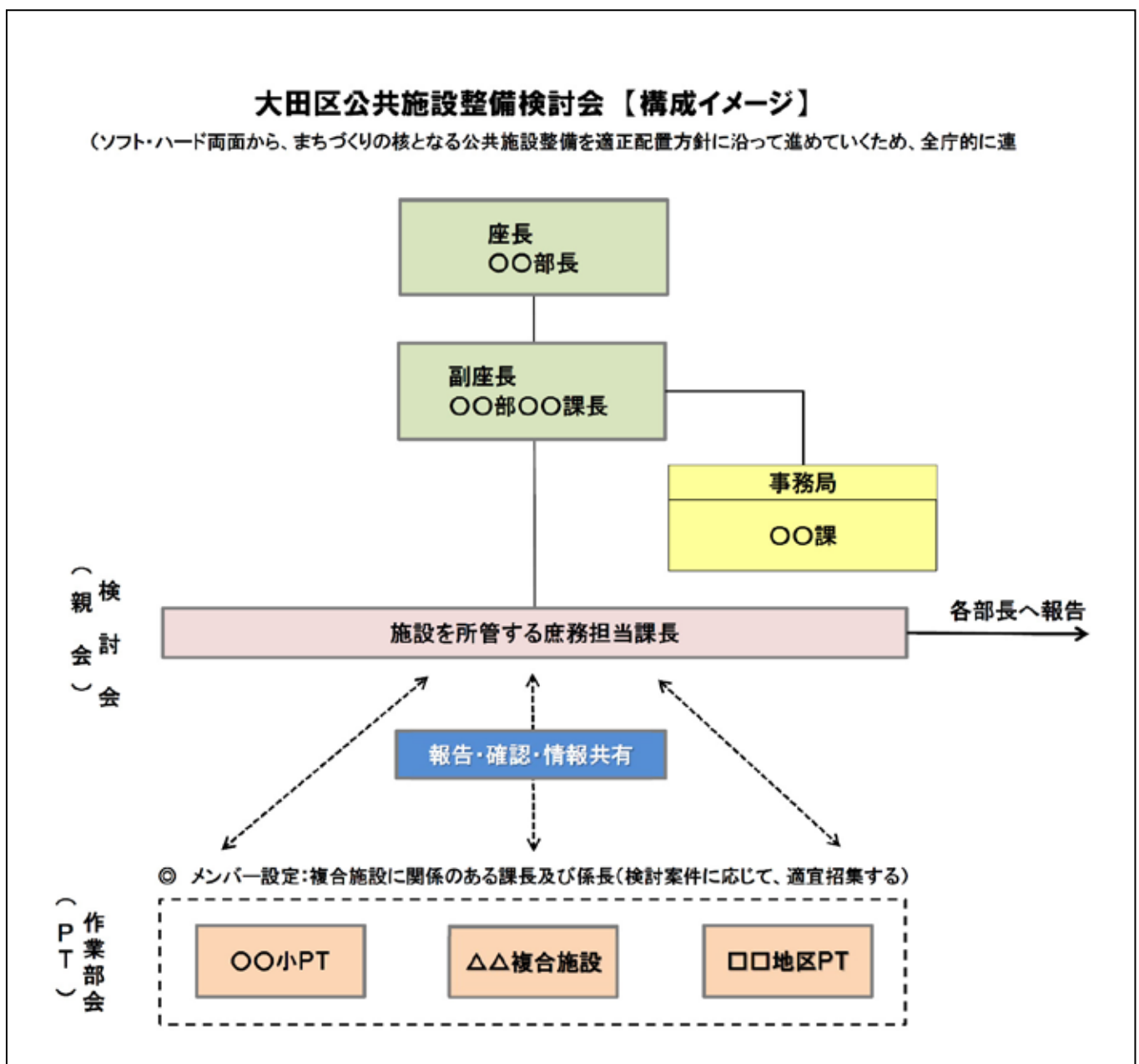


3 推進体制の構築

区民に対するサービスの維持・向上と、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を実現するためには、全庁的な検討が不可欠となります。そのため、部局横断的な検討組織である「大田区公共施設整備検討会」を設置し、個別の施設計画における情報共有や運営面も含めた施設の検討、調整を図りながら、施設整備を推進します。

また、公共施設の適正な配置を進めるに当たっては、区が公共施設に関する情報を発信するだけでなく、区民から寄せられた意見を整理して配置の参考とし、区民との協働による維持管理のあり方などについても研究・検討します。

図表 7-3 体制図

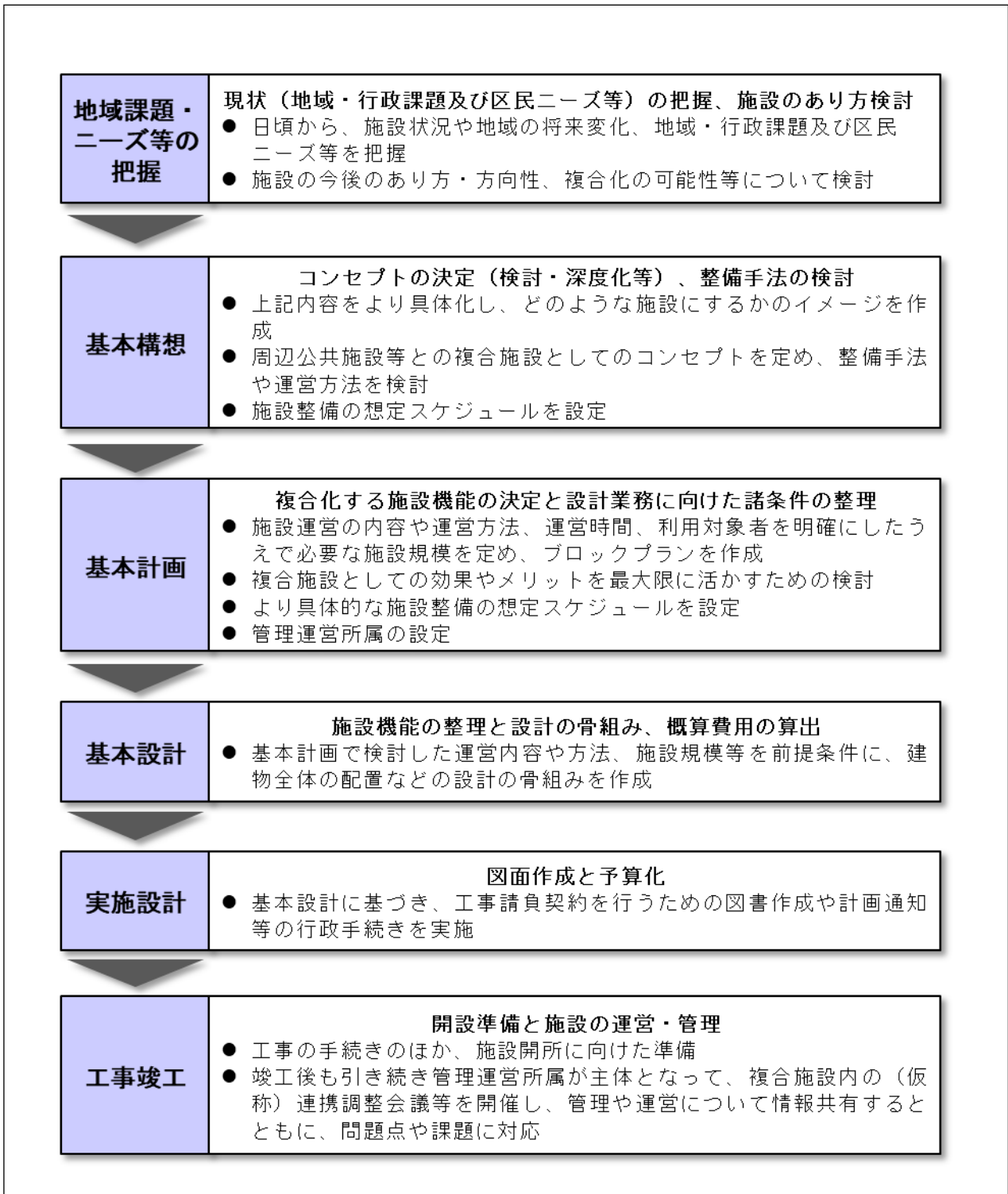


4 今後の展開

(1) 今後の進め方

施設整備に際しては、公共施設全体で地域の実態・課題、将来変化を把握・検討した上で4地域18地区別の課題を明確化します。また、管理運営面を含めた対応策を検討し、効果を明らかにして公共施設の整備を進めます。

図表 7-4 公共施設の整備の検討フロー



(2) 人口推計による将来予測

区の人口は、今後現在と同程度の人口規模を維持しながら、中長期的には緩やかに減少していくことが予想されており、年少人口の減少と高齢化の進行による人口構成の変化が今後の課題となります。区では、継続的に人口や児童生徒数、学級数等の将来変化を把握し、地域の実状にあった施設整備を行っていきます。

(3) 感染症対策の取り組み

新型コロナウイルス等の感染症拡大防止に向け、柔軟な対応が出来る施設のあり方等について検討を実施します。

(4) デジタルトランスフォーメーション（DX）への対応

区では、IT技術による生活水準の向上の概念である「デジタルトランスフォーメーション」の動向を注視し、公共施設の整備や管理運営分野でも柔軟に対応していきます。