

大田区公共施設個別施設計画

令和3年3月

大田区

大田区公共施設個別施設計画 目次

本計画における用語の定義	1
第1章 計画の背景・目的等	
1 背景	3
2 目的	4
3 対象施設	4
4 計画期間	4
第2章 公共施設の実態	
1 公共施設を取り巻く現状と課題	5
2 施設の保有状況	8
3 公共施設全体の配置状況	14
4 老朽化状況等の把握	26
5 施設関連経費	32
第3章 公共施設整備方針	
1 総合管理計画の基本方針 (大田区公共施設白書・大田区公共施設適正配置方針・大田区公共施設等 マネジメント今後の取り組み)	34
(1) 総合管理計画での方針	34
(2) 施設類型別の方針	35
2 公共施設整備方針	37
第4章 公共施設個別施設計画	
1 整備基準の設定	39
2 整備内容の振り分け	40
3 長寿命化改修時の整備水準	41
4 整備方式の考え方	42
5 改修・改築単価の設定	42
6 今後の維持・更新コスト	43
7 中期計画(直近5年間)で整備予定の施設	44
8 計画のまとめ	44
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	45
2 公共施設整備の課題改善の方策	45

第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	49
2	推進体制等の整備	51
3	フォローアップ	52

本計画における用語の定義（五十音順）

用 語	定 義
改築	老朽化により構造上危険な状態や、施設利用上不便な状態である等、安全性、機能性、経済性の問題から既存建物を「建て替える」ことをいいます。
学校施設	小学校、中学校、及び特別支援学校をいいます。
旧耐震基準、新耐震基準	建築基準法に基づき定められ、建築物の設計において適用される地震に耐えうる構造の基準で、1981（昭和56）年6月1日以前の基準を「旧耐震基準」、それ以降の基準を「新耐震基準」と呼びます。
建築基準法第12条の定期点検	建築物等の安全性や適法性を確保するために、専門の技術者により建築は3年に1度、設備等は毎年、定期的に点検する制度をいいます。
構造躯体	建築構造を支える骨組みにあたる部分のことで、基礎・基礎杭・壁・柱・小屋組・土台・斜材（筋かいなど）・床版・屋根版又は横架材(梁など)を指します。
施設関連経費	施設整備費及び維持修繕費等の総計を指します。
耐震診断	旧耐震基準で設計され、耐震性能を保有していない建物について、現行の構造基準（新耐震基準）で耐震性の有無を確認することです。旧耐震基準で設計されている建物の耐震性を確認することで建物構造の耐震性が分かり、耐震補強案や概算での耐震改修費用を検討することが可能になります。
中規模改修	経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事のことで、屋上防水改修、外壁改修、設備機器更新のほか、劣化の著しい部位の修繕、故障・不具合の修繕等が含まれます。
長寿命化改修	既存の建物を長期に使用するため、建物や設備の不良箇所・劣化箇所の改修に加えて、耐久性を高め、社会的要請に対応する機能向上を行う改修です。基礎・柱・梁などの構造躯体を含め建物の状況に応じて改修します。 なお、本計画で長寿命化改修と表記する場合は、躯体の補修を行わない大規模改修を含みます。

用 語	定 義
鉄筋のかぶり厚さ	鉄筋コンクリート造（RC造）と鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）の躯体部分のコンクリート表面から鉄筋までの深さをいいます。表面からコンクリートの中性化が進行していき、鉄筋に達すると、錆による腐食の原因になります。
Is 値 (Seismic Index of Structure)	建物の耐震性能を表す指標（構造耐震指標）であり、地震力に対する建物の強度、地震力に対する建物の靱性（変形能力、粘り強さ）、経年劣化により求められます。Is 値の目安として 0.3 未満は倒壊・崩壊する危険性が高い、0.3 以上 0.6 未満では危険性がある、0.6 以上では危険性が低いとしています。
RC 造	柱や梁、床、壁等を鉄筋コンクリートで構成された構造。 (Reinforced-Concrete) から RC と略されます。
S 造	構造躯体の構造区分で鉄骨造のことをいいます (Steel (鉄) の S)。
SRC 造	鉄骨の柱や梁の周りに鉄筋を組み、コンクリートを打ち込んだ構造。(Steel (鉄) + RC) の略。

第1章 計画の背景・目的等

1 背景

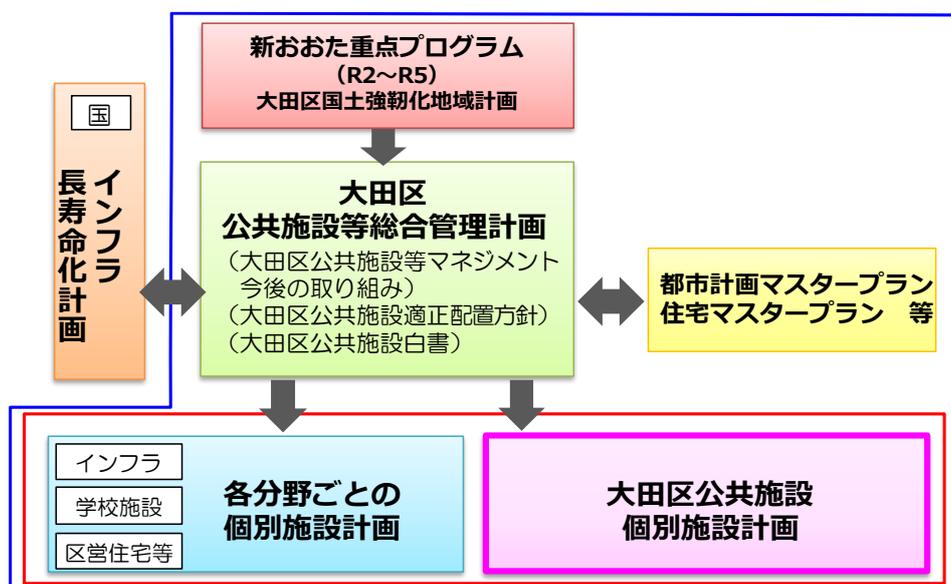
大田区（以下、区という。）は、1947（昭和22）年に旧大森区と旧蒲田区の合併によって誕生しました。合併当初、313,746人だった人口は、1965（昭和40）年には755,535人となりました。その後、1995（平成7）年には636,276人まで減少したのち再度増加に転じ、2020（令和2）年4月現在では738,128人となっています。

区では、人口増加に合わせて施設整備を行い、1990年代まで継続的に更新を進めてきました。現在では、学校施設を除く区の公共施設は、施設数の約47%、延べ床面積では約27%が1981（昭和56）年以前の旧耐震基準での建築となっています。

国が2013（平成25）年に策定した「インフラ長寿命化基本計画」では、地方公共団体は、中長期的な取組の方向性及び整備の基本的な方針として、「公共施設等総合管理計画」を策定することが要請され、区では、長期的な財政負担を軽減・平準化し、持続可能な行財政運営と公共施設等の適正な配置の実現の両立を図るため、「大田区公共施設白書」（平成27年3月）、「大田区公共施設適正配置方針」（平成28年3月）、「大田区公共施設等マネジメント今後の取り組み」（平成29年3月）をそれぞれ策定し、上記3つを合わせて「大田区公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）と位置付け、公共施設等の管理に関する基本的な方針を定めました。

今後、新型コロナウイルス感染症対策をはじめ財政の不透明さが増加する中、施設の維持管理や更新の費用が増大することが見込まれることから、利用者の安全性を確保しつつ、区民サービスの維持及び質の向上を目指し、効果的、効率的に施設整備を進めるために、大田区公共施設個別施設計画（以下、「本計画」という。）を策定します。

また、本計画は区営住宅、学校施設、インフラ施設を除く公共施設（以下、「公共施設」という。）を対象としますが、実態の把握や方針の検討等は、公共施設に区営住宅、学校施設を含めた施設（以下、「公共施設全体」という。）で行います。



【図表 1-1 計画の位置づけ】

2 目的

区が所管する公共施設のうち、対象となる 282 棟について、各公共施設の改築・長寿命化・修繕の計画を作成し、計画的な保全、改築等を行うことで建物を長く安全に使い続けるとともに、財政負担の平準化を図ることを目的とします。

計画の策定にあたっては、老朽化の対応や様々な社会的要請に対する機能を確保するため以下の目的に基づき計画を策定します。

- ・ 総合管理計画との整合を図るとともに、柔軟な見直しができる構成とします。
- ・ 中長期的な維持管理にかかるコストの縮減及び予算の平準化を図りつつ、施設に求められる機能、性能を確保します。
- ・ 従来の事後保全から、計画的な保全にシフトし、各施設のライフサイクルを見通せる実行可能な計画とそのマネジメントシステムの構築を図ります。

また、本計画に基づいた公共施設整備を行うことで、下記 SDG s 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>

3 対象施設

対象となる施設は、区が保有する 377 施設、282 棟と、その施設に付帯する全ての設備です。

総合管理計画では、学校施設（区立小中学校・館山さざなみ学校）、区営住宅（複合棟の場合には用途が区営住宅となっている部分）、防災倉庫、自転車駐車場等が含まれていますが、学校施設と区営住宅は別途個別施設（長寿命化）計画が定められていること、防災倉庫、自転車駐車場等は規模が小さい、または簡易な建物であることから、建物の改築や長寿命化を目的とする本計画の対象からは外します。一方で民営化した特別養護老人ホーム等は、施設整備において区の負担金が発生することから本計画に加えます。

そのため、本計画の公共施設は、上記の対象 377 施設、282 棟の公共施設をいいます。

4 計画期間

本計画の対象となる公共施設の改築、長寿命化改修等にかかるライフサイクルコストを長期的に把握するため、2021（令和 3）年度から 2060（令和 42）年度までの 40 年間とします。

5 基準日

本計画の基準日は令和 2 年 4 月 1 日とします。