

## 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

#### (1) 人口の状況

##### ① 人口の推移

区の人口は、1965（昭和40）年の約75.6万人をピークに、1995（平成7）年には約63.6万人まで減少しました。その後は、回復基調にあり2015（平成27）年の国勢調査では約71.7万人、2020（令和2）年11月現在では約73.5万人となっています。

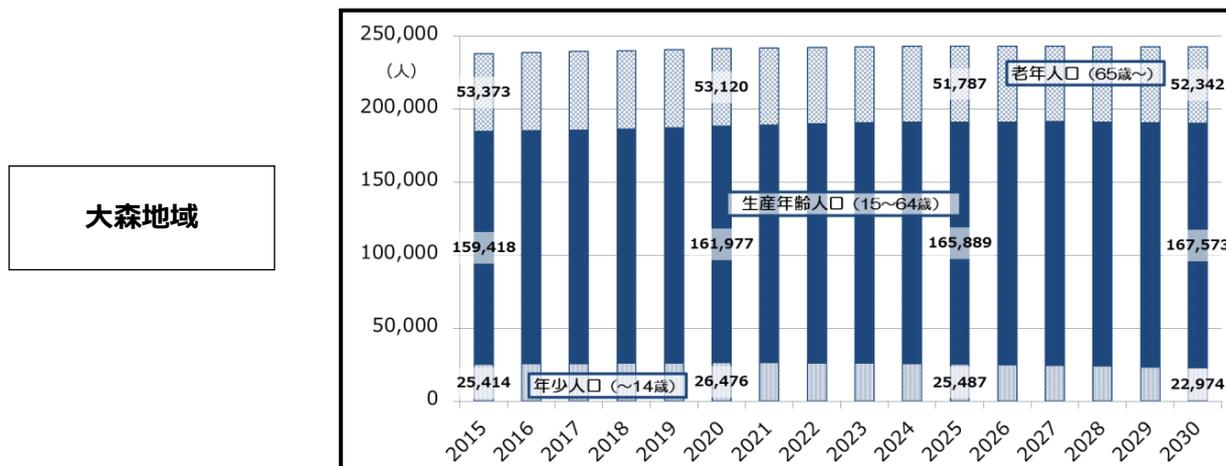
区が、2016（平成28）年から2017（平成29）年にかけて実施した人口ビジョンによる将来推計では、区の人口増加は今後緩やかになり、2045（令和27）年をピークに減少に転じる見込みです。一方、年齢3区分別の人口推計では、今後2055（令和37）年にかけて生産年齢人口の減少と老年人口の増加による高齢化の進行が見込まれており、区民の公共施設へのニーズに柔軟に対応していくことが求められます。



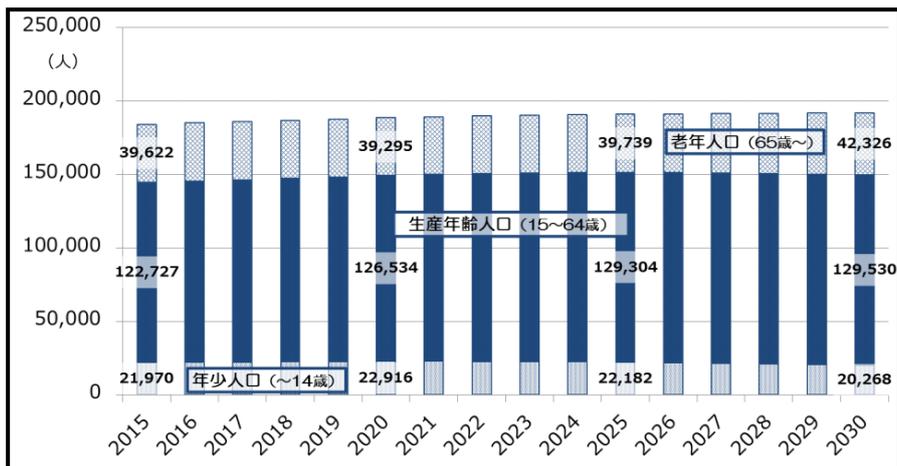
【図表 2-1 区の人口状況】

##### ②地域人口の将来動向

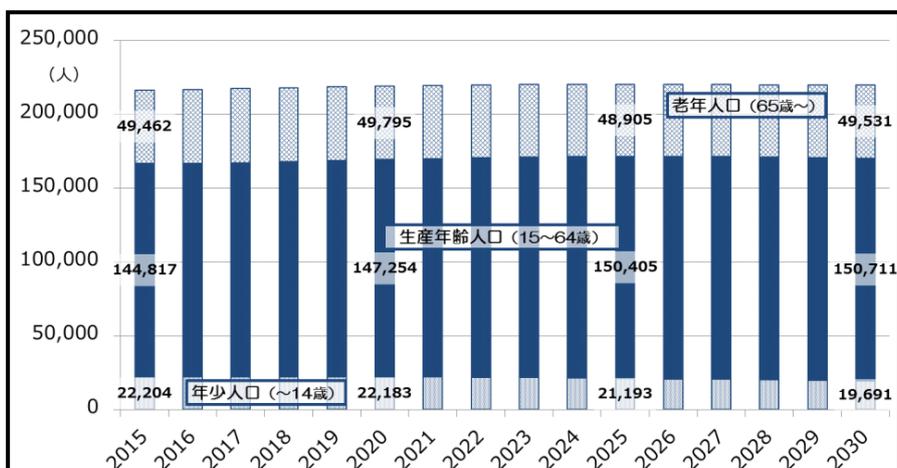
大森地域、調布地域、蒲田地域、糀谷・羽田地域の4地域別の短期推計では、各地域ともに人口は微増傾向にあり、大きな地域差はありませんが、年齢3区分別の推計では、調布地域で老年人口が増加するのに対して、大森地域では生産年齢人口が増加し老年人口が減少する見込みとなっているなど、地域毎での差が見られます。



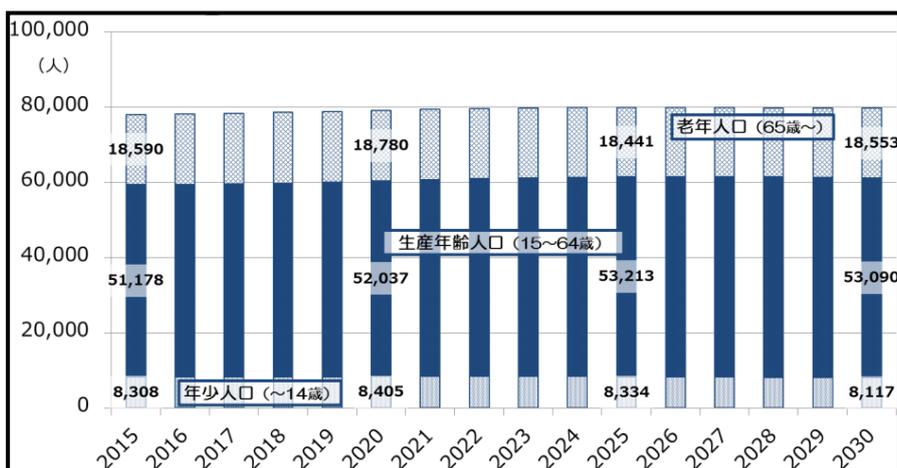
調布地域



蒲田地域



糀谷・羽田地域



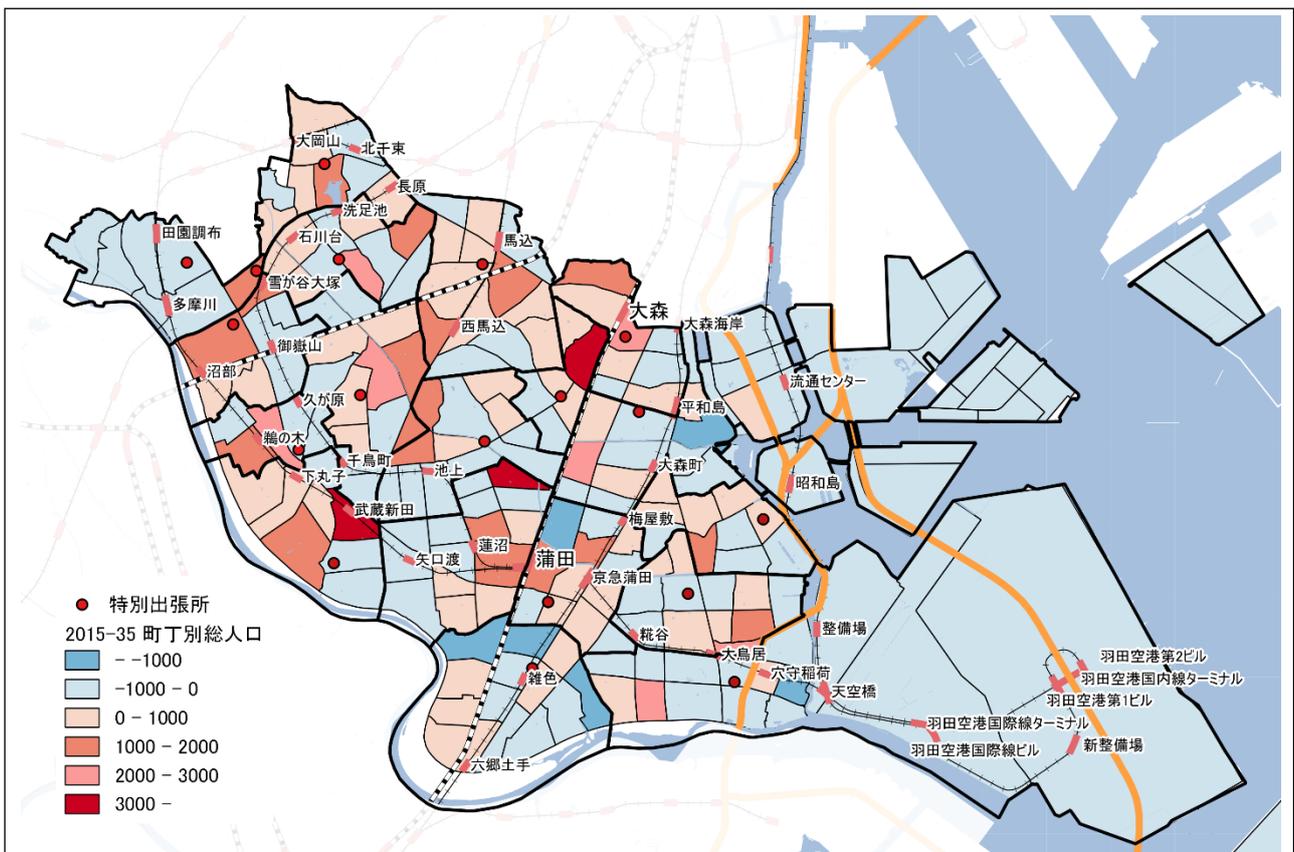
出典：大田区人口推計（平成30年6月）

【図表 2-2 4 地域ごとの人口推計（2030年まで）】

### ③町丁別での人口増減動向

町丁別の人口動態では、2015（平成27）年から2035（令和17）年にかけて、4地域ともに、地域内で人口増加が進行するエリアと、減少するエリアが混在しています。おおむね、調布地域や大森地域の鉄道駅周辺では増加する地域が見られるのに対し、蒲田地域や糞谷・羽田地域では、鉄道駅からの距離がある地点などを中心に、人口減少に向かう見込みとなっています。

地域内、あるいは特別出張所の管区内でも人口増減の動向が町丁ごとに異なることから、今後、地域の実情に合った施設配置や機能保有を検討していく必要があります。



出典：国土交通省 国土技術政策総合研究所 将来人口・世帯予測ツール V2（H27 国調対応版）

※大田区の人口ビジョンと算出方法が異なるため、地域ごとの総数は一致しない。

【図表 2-3 町丁ごとの人口推計（2035年まで）】

## 2 施設の保有状況

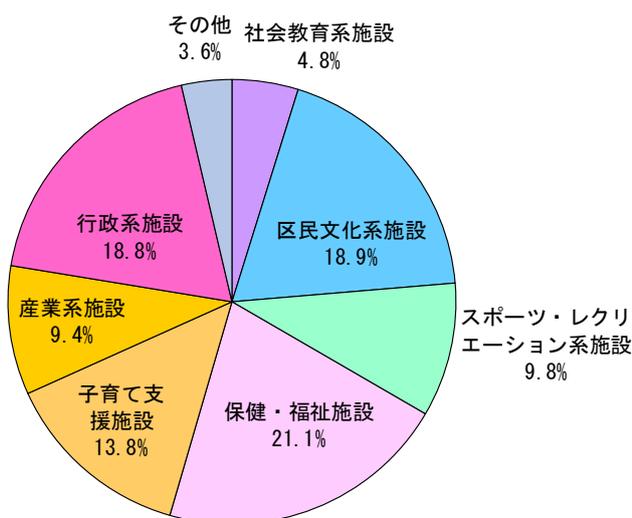
### (1) 施設保有の状況

区が保有する公共施設は、377 施設、282 棟、延床面積は約 49.7 万㎡です。

区の施設は、集会施設や図書館、児童館などを複合化して整備しており、施設数と棟数が異なります。例えば、集会施設や図書館、児童館が複合化した建物がある場合は、施設数は3施設、建物数は1棟となります。また、本計画では建物の長寿命化等の施設整備を目的とすることから、用途別の面積ではなく建物としての面積を重視し、用途別施設の保有状況については、建物全体を管理している施設の用途を、便宜上建物全体の用途として分類します。

その場合、保有施設の構成は、障害者福祉施設、特別養護老人ホーム等の保健・福祉施設が約 10.5 万㎡ (21.1%) と最も多く、次いで、大規模ホール、集会系施設等の区民文化施設が約 9.4 万㎡ (18.9%) 庁舎施設、清掃事務所等の行政系施設が約 9.3 万㎡ (18.8%)、の順となっています。

全体保有量	377 施設	282 棟	延床面積	約 49.7 万㎡
-------	--------	-------	------	-----------



用途分類	延床面積 (㎡)	平均規模 (㎡)	保有割合 (%)
社会教育系施設	23,747	1,079	4.8
区民文化系施設	93,788	2,405	18.9
スポーツ・レクリエーション系施設	48,485	4,849	9.8
保健・福祉施設	104,658	1,744	21.1
子育て支援施設	68,380	760	13.8
産業系施設	46,554	5,173	9.4
行政系施設	93,224	3,586	18.8
その他	18,044	694	3.6
<b>総合計</b>	<b>496,880</b>	<b>1,762</b>	<b>100.0</b>

【図表 2-4 用途別保有面積の割合】

## (2) 用途別施設保有の状況

## ①公共施設

公共施設の用途別の施設内訳、延床面積、保有割合は以下の通りです。

用途分類	カテゴリ	棟数	延床面積 (㎡)	保有割合
社会教育系施設	図書館	12	17,635	3.5%
	展示等施設	10	6,112	1.2%
	計	22	23,747	4.8%
区民文化系施設	大規模ホール等施設	4	39,395	7.9%
	集会等施設	27	34,049	6.9%
	区民利用その他施設	8	20,344	4.1%
	計	39	93,788	18.9%
スポーツ・レクリエーション系施設	運動施設	10	48,485	9.8%
	計	10	48,485	9.8%
保健・福祉施設	障害者福祉施設	22	35,647	7.2%
	老人いこいの家	20	14,113	2.8%
	特別養護老人ホーム	7	40,318	8.1%
	その他高齢者施設	8	10,271	2.1%
	児童福祉施設	3	4,309	0.9%
	計	60	104,658	21.1%
子育て支援施設	児童館等	36	18,128	3.6%
	保育園	54	50,252	10.1%
	計	90	68,380	13.8%
産業系施設	産業支援施設	9	46,554	9.4%
	計	9	46,554	9.4%
行政系施設	庁舎施設	21	85,490	17.2%
	清掃事業所等	5	7,734	1.6%
	計	26	93,224	18.8%
その他	公園管理施設	14	4,119	0.8%
	防災倉庫等	3	2,482	0.5%
	諸事業施設	8	9,573	1.9%
	水質管理施設	1	1,870	0.4%
	計	26	18,044	3.6%
総合計		282	496,880	100.0%

【図表 2-5 用途別施設保有内訳】

②学校施設（参考）

学校施設の保有量は、合計88校、延床面積604,791㎡です。なお、延べ床面積は小規模の付属棟を含んでいます。

名称	住所	地域・地区		敷地面積(㎡)	延床面積(㎡)
		4地域	18地区		
1 大森第四小学校	大森南三丁目18番26号	大森	大森東	8,258	7,516
2 中富小学校	大森東五丁目6番24号	大森	大森東	6,750	5,854
3 大森第一小学校	大森東三丁目1番18号	大森	大森西	8,027	8,606
4 開校小学校	大森西二丁目2番3号	大森	大森西	8,262	6,889
5 大森第三小学校	大森西五丁目2番218号	大森	大森西	10,106	6,157
6 大森第五小学校	大森本町一丁目10番5号	大森	大森西	7,139	5,415
7 大森東小学校	大森東一丁目29番1号	大森	大森西	12,476	6,589
8 入新井第五小学校	大森北六丁目4番8号	大森	入新井	5,769	4,998
9 入新井第一小学校	大森北四丁目6番7号	大森	入新井	8,726	6,938
10 山王小学校	山王一丁目2番33号	大森	入新井	11,496	7,069
11 馬込小学校	南馬込一丁目34番1号	大森	馬込	7,908	6,295
12 馬込第二小学校	南馬込三丁目10番1号	大森	馬込	6,761	5,412
13 馬込第三小学校	北馬込一丁目2番8号	大森	馬込	10,951	6,500
14 梅田小学校	南馬込二丁目6番1号	大森	馬込	14,442	7,476
15 池上小学校	池上一丁目33番8号	大森	池上	12,061	5,866
16 池上第二小学校	中央八丁目9番1号	大森	池上	8,210	6,061
17 徳持小学校	池上七丁目18番1号	大森	池上	8,552	6,415
18 入新井第二小学校	中央二丁目15番1号	大森	新井宿	9,103	6,316
19 入新井第四小学校	中央三丁目5番8号	大森	新井宿	5,445	4,979
20 東調布第一小学校	田園調布南2番7号	調布	嶺町	9,137	7,132
21 田園調布小学校	田園調布二丁目31番16号	調布	田園調布	8,456	6,259
22 調布大塚小学校	雪谷大塚町12番1号	調布	田園調布	8,730	5,072
23 東調布第三小学校	南久が原二丁目17番1号	調布	鶴の木	6,951	5,457
24 嶺町小学校	田園調布南6番10号	調布	嶺町	10,269	10,070
25 千鳥小学校	千鳥二丁目5番1号	調布	鶴の木	6,314	4,813
26 久原小学校	久が原四丁目12番10号	調布	久が原	8,460	7,028
27 松仙小学校	久が原一丁目11番1号	調布	久が原	11,278	7,002
28 池雪小学校	東雪谷五丁目7番1号	調布	雪谷	9,223	7,462
29 小池小学校	上池台二丁目2番7号	調布	雪谷	7,691	7,900
30 雪谷小学校	南雪谷三丁目9番22号	調布	雪谷	8,779	6,577
31 洗足池小学校	南千束三丁目35番2号	調布	雪谷	7,200	5,061
32 赤松小学校	北千束二丁目35番8号	調布	千束	7,151	5,198
33 清水窪小学校	北千束一丁目20番1号	調布	千束	7,959	4,989
34 糞谷小学校	西糞谷三丁目13番21号	糞谷・羽田	糞谷	11,443	7,001
35 東糞谷小学校	東糞谷五丁目18番23号	糞谷・羽田	糞谷	8,511	7,117
36 北糞谷小学校	北糞谷二丁目2番5号	糞谷・羽田	糞谷	5,690	4,703
37 羽田小学校	羽田三丁目3番14号	糞谷・羽田	羽田	9,318	7,700
38 都南小学校	本羽田三丁目15番2号	糞谷・羽田	羽田	6,614	4,975
39 萩中小学校	本羽田三丁目4番22号	糞谷・羽田	羽田	14,420	5,398
40 中萩中小学校	萩中二丁目14番1号	糞谷・羽田	羽田	9,126	6,357
41 出雲小学校	本羽田一丁目2番4号	糞谷・羽田	羽田	9,151	7,271
42 六郷小学校	東六郷三丁目7番1号	蒲田	六郷	10,879	7,200
43 西六郷小学校	西六郷二丁目3番1号	蒲田	六郷	8,403	5,600
44 高畑小学校	西六郷三丁目28番23号	蒲田	六郷	12,489	6,824
45 仲六郷小学校	仲六郷一丁目2番6号	蒲田	六郷	7,990	5,599
46 志茂田小学校	西六郷一丁目4番2号	蒲田	六郷	10,727	8,114
47 東六郷小学校	東六郷二丁目3番1号	蒲田	六郷	9,559	7,040
48 南六郷小学校	南六郷三丁目7番1号	蒲田	六郷	6,844	5,727
49 矢口小学校	多摩川一丁目18番22号	蒲田	蒲田西	9,074	6,429
50 矢口西小学校	下丸子一丁目7番1号	蒲田	矢口	6,796	6,834
51 多摩川小学校	矢口三丁目2番25号	蒲田	矢口	8,244	6,219
52 相生小学校	西蒲田六丁目19番1号	蒲田	蒲田西	6,478	4,861
53 矢口東小学校	東矢口三丁目9番20号	蒲田	蒲田西	7,494	5,515
54 おなづか小学校	西蒲田一丁目19番1号	蒲田	蒲田西	7,832	4,439
55 遠塚小学校	新蒲田三丁目3番18号	蒲田	蒲田西	9,149	7,089
56 蒲田小学校	蒲田一丁目30番1号	蒲田	蒲田東	11,787	6,001
57 南蒲小学校	南蒲田一丁目2番1号	蒲田	蒲田東	8,641	6,151
58 新宿小学校	蒲田本町一丁目5番1号	蒲田	蒲田東	11,553	5,272
59 東蒲小学校	東蒲田一丁目19番25号	蒲田	蒲田東	7,488	5,667
<b>小学校59校計</b>				<b>523,740</b>	<b>372,074</b>

名称	住所	地域・地区		敷地面積(㎡)	延床面積(㎡)
		4地域	18地区		
1 大森第一中学校	大森南五丁目6番5号	大森	大森東	9,169	6,606
2 大森東中学校	大森東四丁目1番1号	大森	大森東	19,545	7,688
3 大森第二中学校	大森北六丁目18番1号	大森	入新井	14,626	8,081
4 大森第八中学校	大森西二丁目21番1号	大森	大森西	15,223	9,686
5 馬込中学校	西馬込二丁目35番6号	大森	馬込	9,776	8,042
6 馬込東中学校	南馬込二丁目2番30号	大森	馬込	11,630	5,880
7 貝塚中学校	中馬込三丁目13番1号	大森	馬込	16,370	8,544
8 大森第四中学校	池上一丁目15番1号	大森	池上	14,576	9,335
9 大森第三中学校	中央四丁目12番8号	大森	新井宿	12,085	7,812
10 東調布中学校	田園調布南2番15号	調布	嶺町	10,632	7,394
11 田園調布中学校	田園調布二丁目60番1号	調布	田園調布	7,635	6,727
12 大森第七中学校	南久が原一丁目4番3号	調布	鶴の木	15,681	10,125
13 雪谷中学校	南雪谷五丁目1番1号	調布	雪谷	15,888	7,618
14 大森第十中学校	仲池上二丁目13番1号	調布	雪谷	17,413	9,141
15 大森第六中学校	南千束一丁目33番1号	調布	千束	11,504	6,320
16 石川台中学校	石川町二丁目23番1号	調布	千束	13,187	6,084
17 羽田中学校	東糞谷六丁目10番12号	糞谷・羽田	糞谷	13,111	10,088
18 糞谷中学校	西糞谷三丁目6番23号	糞谷・羽田	糞谷	16,991	9,030
19 出雲中学校	本羽田三丁目4番15号	糞谷・羽田	羽田	13,725	9,197
20 六郷中学校	仲六郷三丁目11番11号	蒲田	六郷	8,624	8,383
21 志茂田中学校	西六郷一丁目4番10号	蒲田	六郷	15,175	9,959
22 南六郷中学校	南六郷三丁目2番1号	蒲田	六郷	9,996	7,588
23 矢口中学校	下丸子二丁目23番1号	蒲田	矢口	10,944	7,640
24 御園中学校	西蒲田八丁目5番1号	蒲田	蒲田西	16,506	7,740
25 沼沼中学校	西蒲田二丁目3番1号	蒲田	蒲田西	10,312	8,426
26 安方中学校	東矢口二丁目1番1号	蒲田	蒲田西	10,530	6,574
27 東蒲中学校	東蒲田二丁目38番1号	蒲田	蒲田東	11,282	8,448
28 蒲田中学校	蒲田一丁目12番5号	蒲田	蒲田東	12,341	8,240
<b>中学校28校計</b>				<b>364,477</b>	<b>226,396</b>
<b>学校施設88校合計</b>				<b>907,762</b>	<b>604,791</b>

③区営住宅（参考）

施設名	面積(㎡)	所在
大森東一丁目住宅	8,050	大森東一丁目36番7号
大森南一丁目アパート	4,661	大森南一丁目12番18号
大森南二丁目アパート	3,826	大森南二丁目14番1号
大森南五丁目アパート1	376	大森南五丁目3番17号
大森南五丁目アパート2	332	大森南五丁目3番16号
大森西一丁目第2アパート	3,443	大森西一丁目8番6号
北糞谷一丁目アパート1	3,814	北糞谷一丁目1番9号
北糞谷一丁目アパート2	1,555	北糞谷一丁目1番16号
中央八丁目アパート	1,511	中央八丁目38番1号
南馬込一丁目アパート	2,492	南馬込一丁目9番1号
ブラムハイツ西馬込	1,032	西馬込二丁目20番1号
中馬込一丁目アパート1	416	中馬込一丁目19番1号
中馬込一丁目アパート2	3,179	中馬込一丁目19番2号
仲池上二丁目アパート	850	仲池上二丁目5番18号
久が原四丁目アパート	1,130	久が原四丁目3番6号
ブラムハイツ久が原	2,612	久が原五丁目16番20号
池上八丁目第2アパート	1,550	池上八丁目15番1号
池上三丁目アパート	5,947	池上三丁目4番4号
ブラムハイツ千鳥	1,862	千鳥二丁目28番17号
ブラムハイツ東矢口	3,360	東矢口二丁目3番3号
矢口二丁目第2アパート	1,365	矢口二丁目12番26号
多摩川二丁目アパート1	899	多摩川二丁目11番11号
多摩川二丁目アパート2	819	多摩川二丁目11番12号
ブラムハイツ西蒲田	1,156	西蒲田一丁目11番7号
西六郷三丁目アパート1	4,070	西六郷三丁目30番20号
西六郷三丁目アパート2	1,648	西六郷三丁目30番21号
蒲田二丁目アパート	425	蒲田二丁目16番18号

施設名	面積(㎡)	所在
蒲田本町二丁目アパート	672	蒲田本町二丁目3番11号
仲六郷一丁目第2アパート1	537	仲六郷一丁目12番1号
仲六郷一丁目第2アパート2	916	仲六郷一丁目12番2号
仲六郷一丁目第3アパート	2,261	仲六郷一丁目19番1号
南六郷一丁目アパート	484	南六郷一丁目6番12号
南六郷一丁目第3アパート1	1,378	南六郷一丁目10番1号
南六郷一丁目第3アパート2	1,085	南六郷一丁目10番2号
南六郷一丁目第3アパート3	876	南六郷一丁目10番3号
本羽田一丁目アパート	1,082	本羽田一丁目6番24号
本羽田一丁目第2アパート	1,371	本羽田一丁目14番1号
本羽田三丁目アパート	6,348	本羽田三丁目17番20号
ブラムハイツ山王	828	山王三丁目15番12号
ブラムハイツ大森西四丁目1	2,011	大森西四丁目18番37号
ブラムハイツ大森西四丁目2	4,947	大森西四丁目18番3号
ブラムハイツ本羽田(区民住宅)	2,369	本羽田二丁目7番1号
ブラムハイツ大森西(区民住宅)	4,208	大森西二丁目2番1号
ブラムハイツ北糞谷(区民住宅)	1,922	北糞谷一丁目12番9号
シルバーピア中央	971	中央四丁目7番12号
シルバーピア南馬込	599	南馬込三丁目13番12号
シルバーピア蒲田	861	蒲田二丁目8番8号
シルバーピア糞谷	1,079	西糞谷二丁目12番1号
シルバーピア下丸子	774	下丸子四丁目25番1号
シルバーピア中馬込	1,083	中馬込三丁目2番8号
シルバーピアたまがわ	879	下丸子四丁目23番2号
シルバーピア大森本町	924	大森本町二丁目2番1号
ブラム蒲田	1,060	蒲田二丁目14番4号
<b>合計</b>	<b>103,905</b>	

#### ④公共施設全体

公共施設に計画対象から除外した学校施設、区営住宅を加えた面積は約120.6万㎡です。総合管理計画時点に比べて、施設整備において負担金が発生することから、民営化した特別養護老人ホーム等を新たに加えたため、面積は実質増加しています。

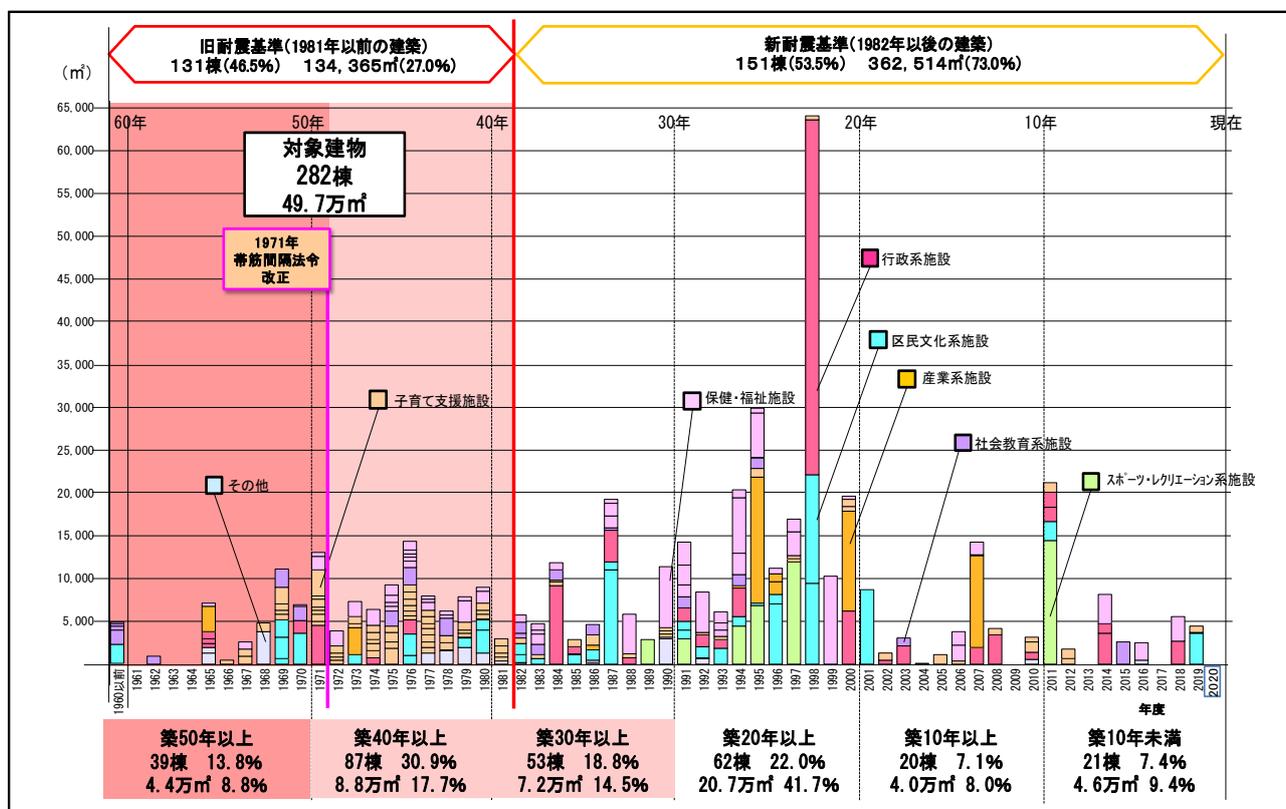
(参考)	・ 総合管理計画時点	1,229,757 ㎡
	・ 本計画時点	1,205,575 ㎡ (▲24,182 ㎡ (2.0%))
	※ 防災倉庫・自転車駐車場等	53,809 ㎡ (総合管理計画時点) を除いているため。

### (3) 築年別保有状況

#### ①公共施設

築年別にみると、区の公共施設は築30年以上の施設が全体床面積の約41%となります。1970年代以降に建設された施設が多く、特に1991(平成3)年から2000(平成12)年にかけての10年間に約42%が集中しています。

耐震基準で別でみると、1981(昭和56)年の建築基準法改正前に建設された「旧耐震基準」の建物が、131棟・約13.4万㎡で全体床面積の約27%を占めています。また、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49棟、約5.7万㎡で全体床面積の約11.4%を占めています。

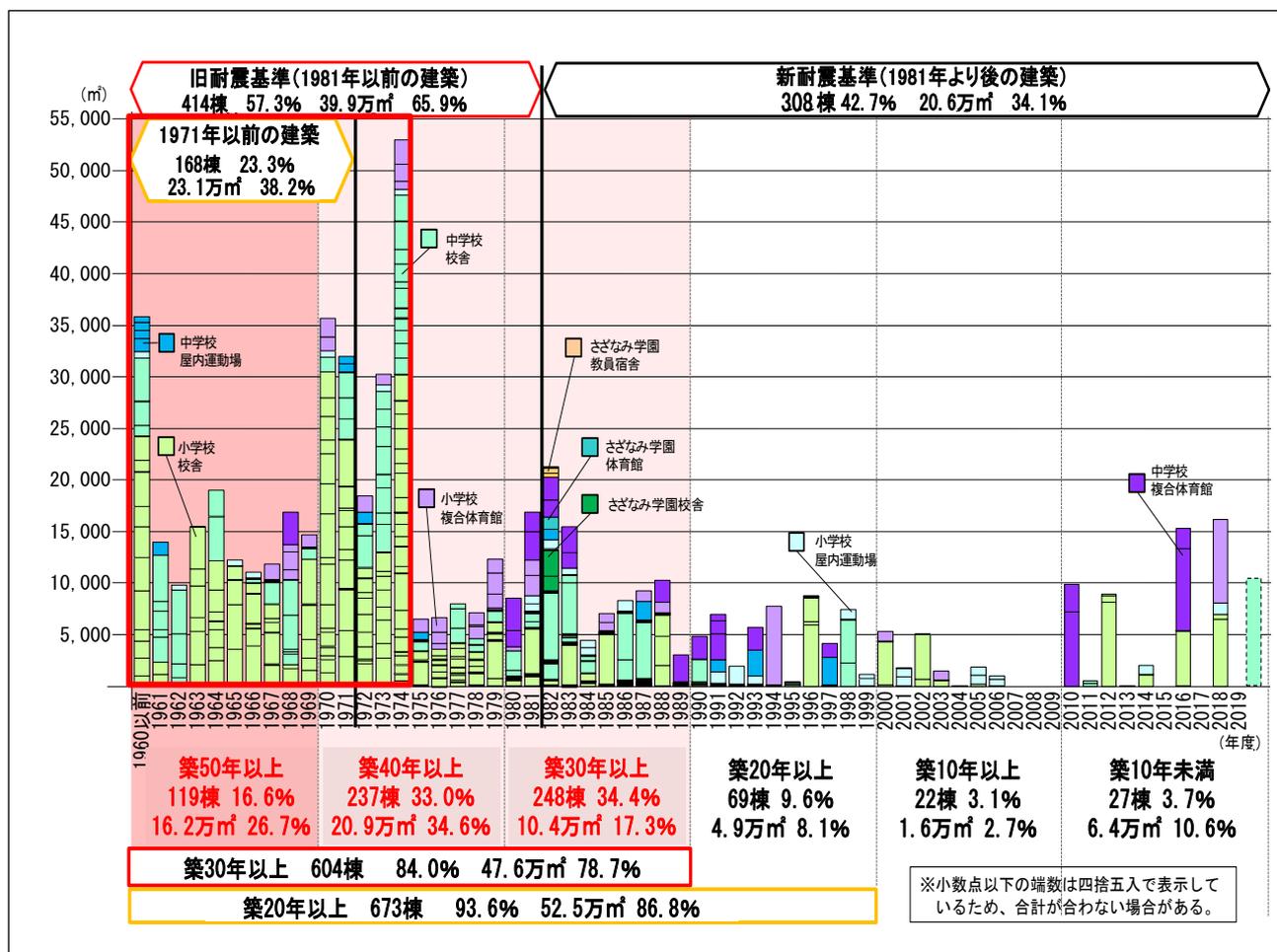


【図表 2-6 築年別保有状況 (対象施設)】

②学校施設（参考）

築年別にみると、区の学校施設は築30年以上の建物が全体床面積の約78.6%を占め、老朽化が進んでいます。児童・生徒数の増加等により昭和36（1961）年度から昭和49（1974）年度にかけて多くの建物が建設され、特に昭和45（1970）年度から昭和49（1974）年度に集中しています。最も古い建物は昭和29（1954）年度の建物で、令和2（2020）年度現在、築後65年経過しています。近年は年に2校程度の改築を行っており、令和2（2020）年度は大森第四小学校と大森第七中学校を改築しています。

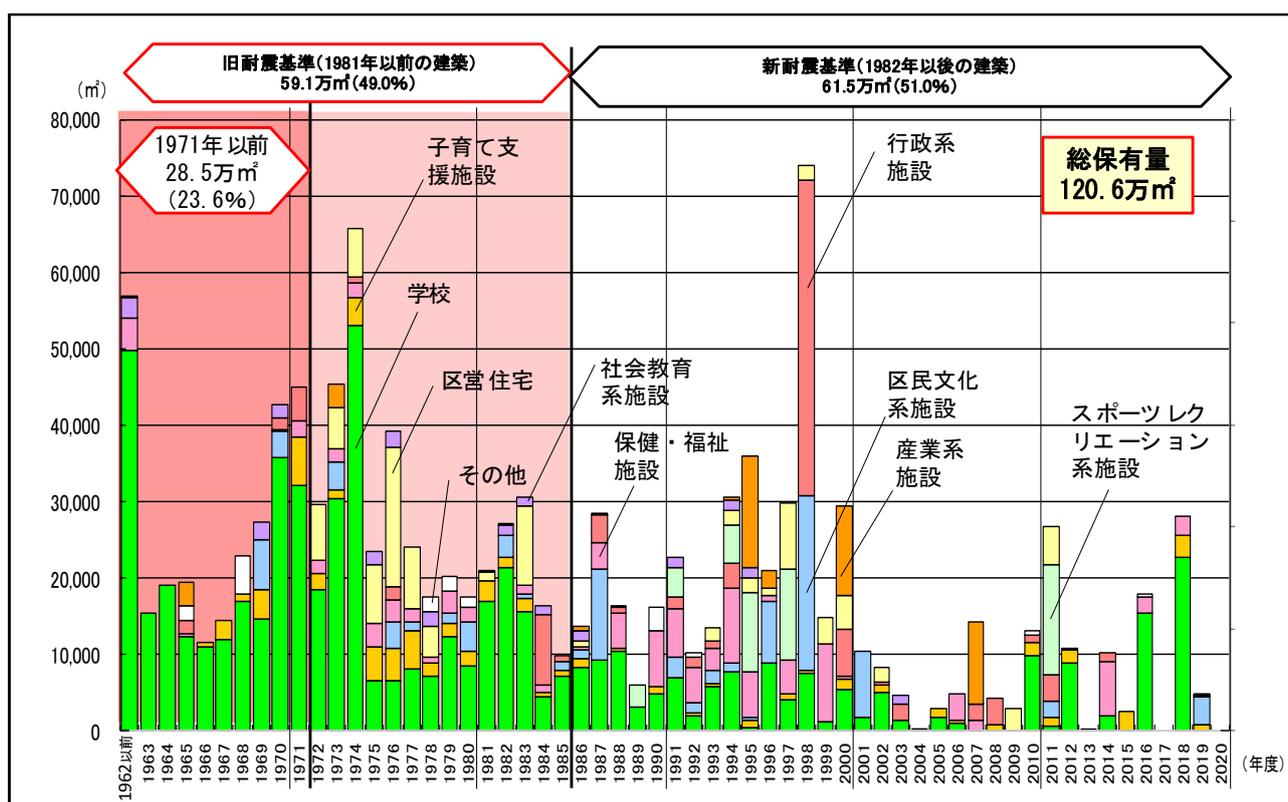
耐震基準別でみると、昭和56（1981）年の建築基準法改正前に建設された「旧耐震基準」の建物が、全体床面積の約65.9%（414棟・約39.9万㎡）を占めています。また、1971（昭和46）年以前の柱の帯筋の間隔に関する建築基準法改正前に建設された施設が、全体床面積の約38.2%（168棟・約23.1万㎡）を占めています。



【図表 2-7 築年別整備状況】

### ③公共施設全体

学校施設、区営住宅を含む公共施設全体で捉えると、総保有量約 120.6 万㎡のうち旧耐震基準の施設が約 58.9 万㎡ (49.2%) となり、図表 2-6 の公共施設 (約 13.4 万㎡・27%) と比較して割合が大きくなります。この要因としては、学校施設は 1960 年代の人口・児童生徒数増加期に多く整備されていること、また区営住宅については 1970 年代前半に整備が進んだことが挙げられます。

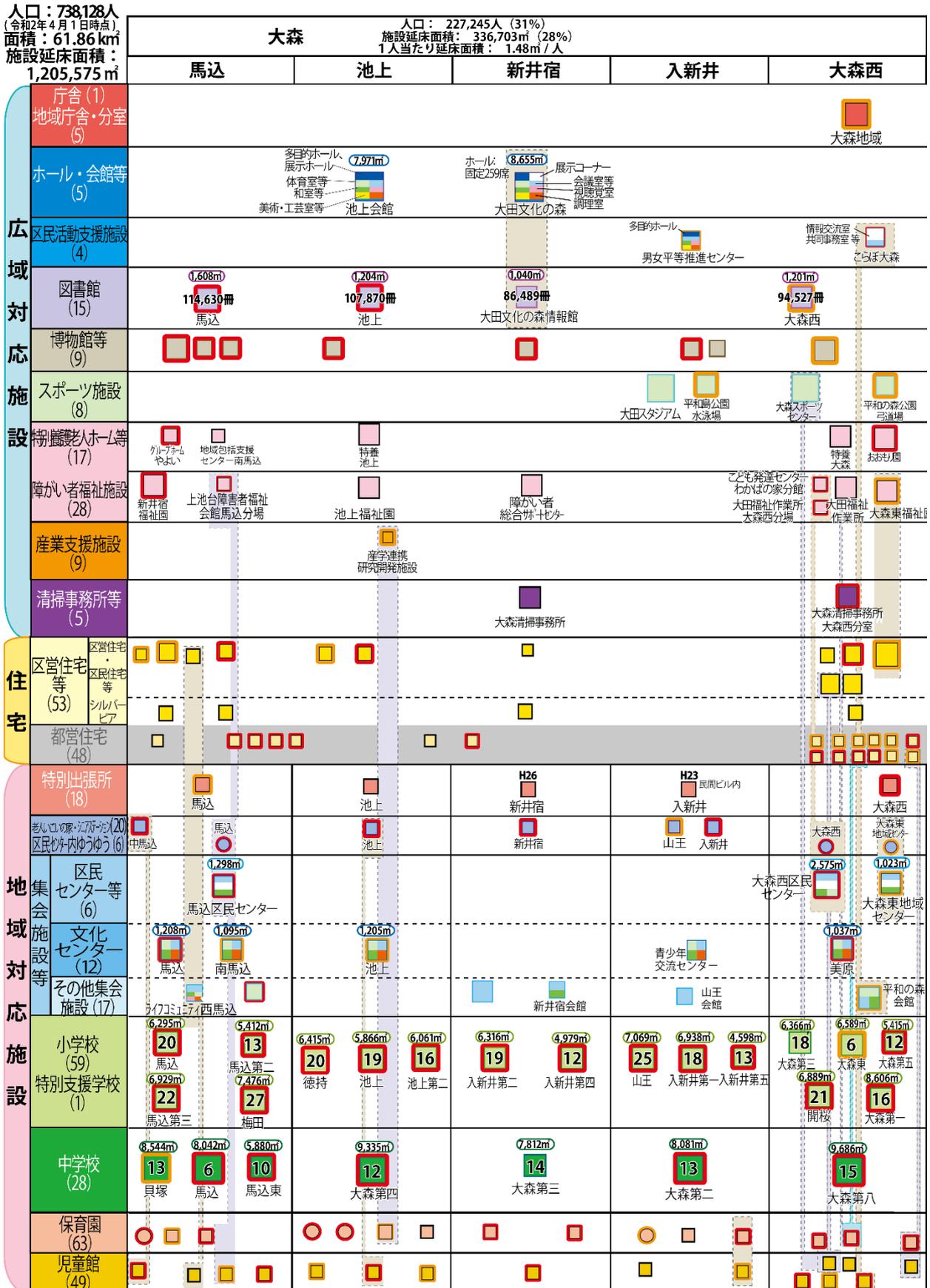


【図 2-8 学校施設・区営住宅を含む公共施設全体の築年別整備状況】

3 公共施設全体の配置状況

4 地域別に18地区の公共施設の配置を分類して表します。

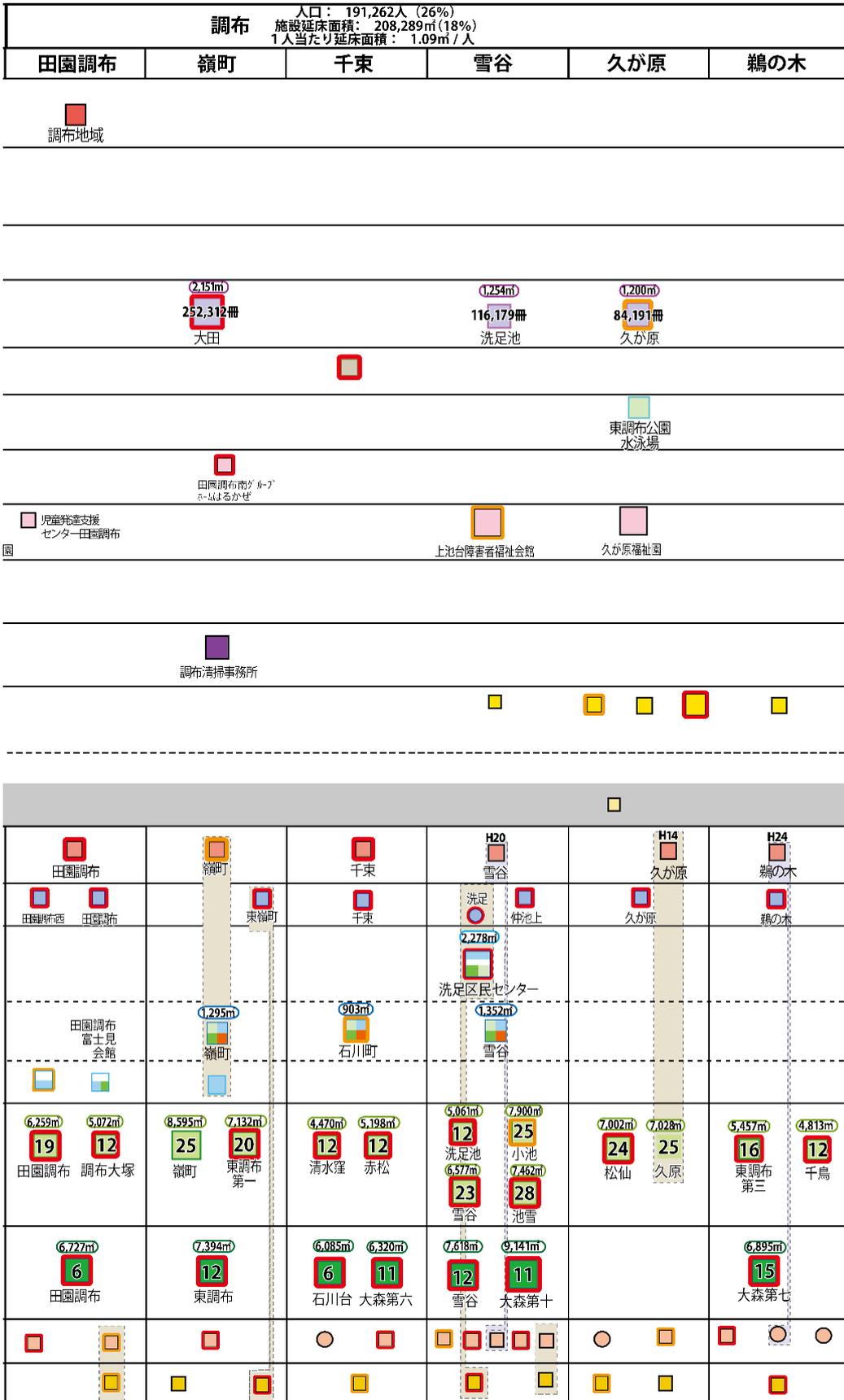
①大森地域・調布地域



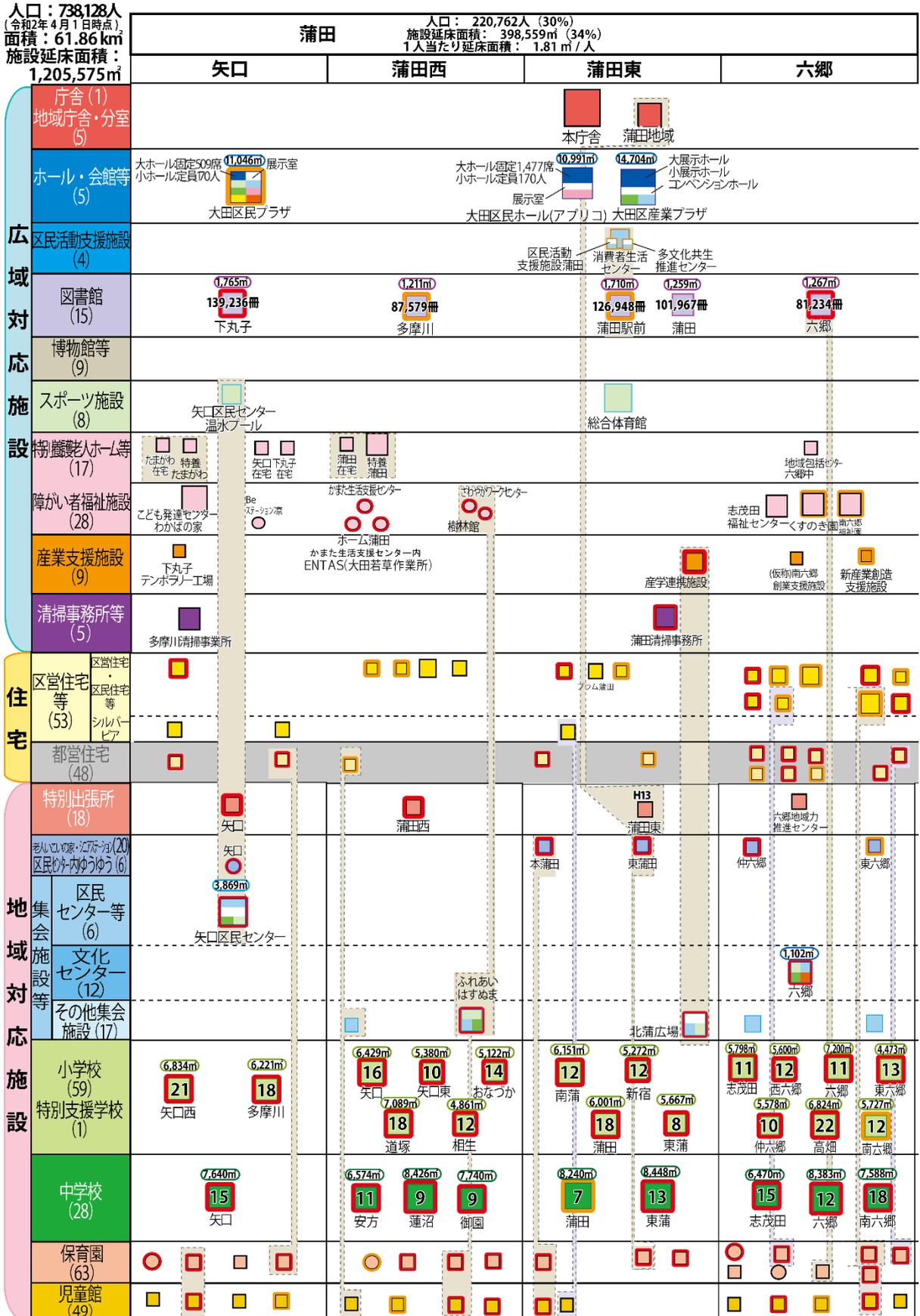
配置状況の見方

赤枠は 赤枠は 赤 40 年以上 **23** <学校> 学級数 (令和2年4月1日時点) <集会所施設> ※部屋機能を示す  
 <老人いこいの家・区民センター内ゆうゆう> <高齢者福祉施設> 特設：特別支援老人ホーム 在宅：高齢者在宅サービス  
 ■ 老人いこいの家 ● 区民センター内ゆうゆう

ホール等 休室等 和室等 美術・工芸室等 <保育園> 会議室等 音楽室・スタジオ等 調理室 事業者貸付施設を示す



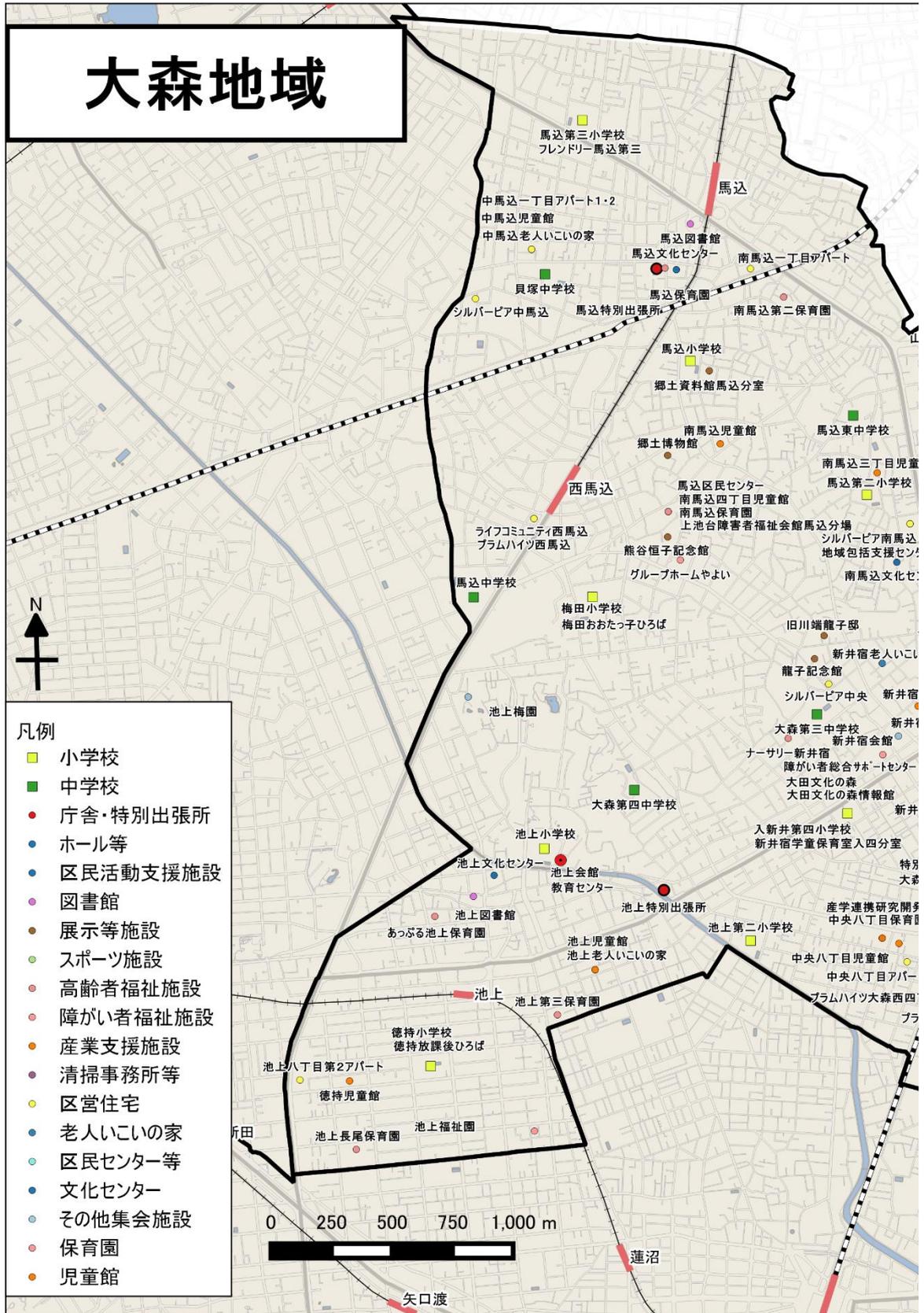
②蒲田地域・糞谷・羽田地域

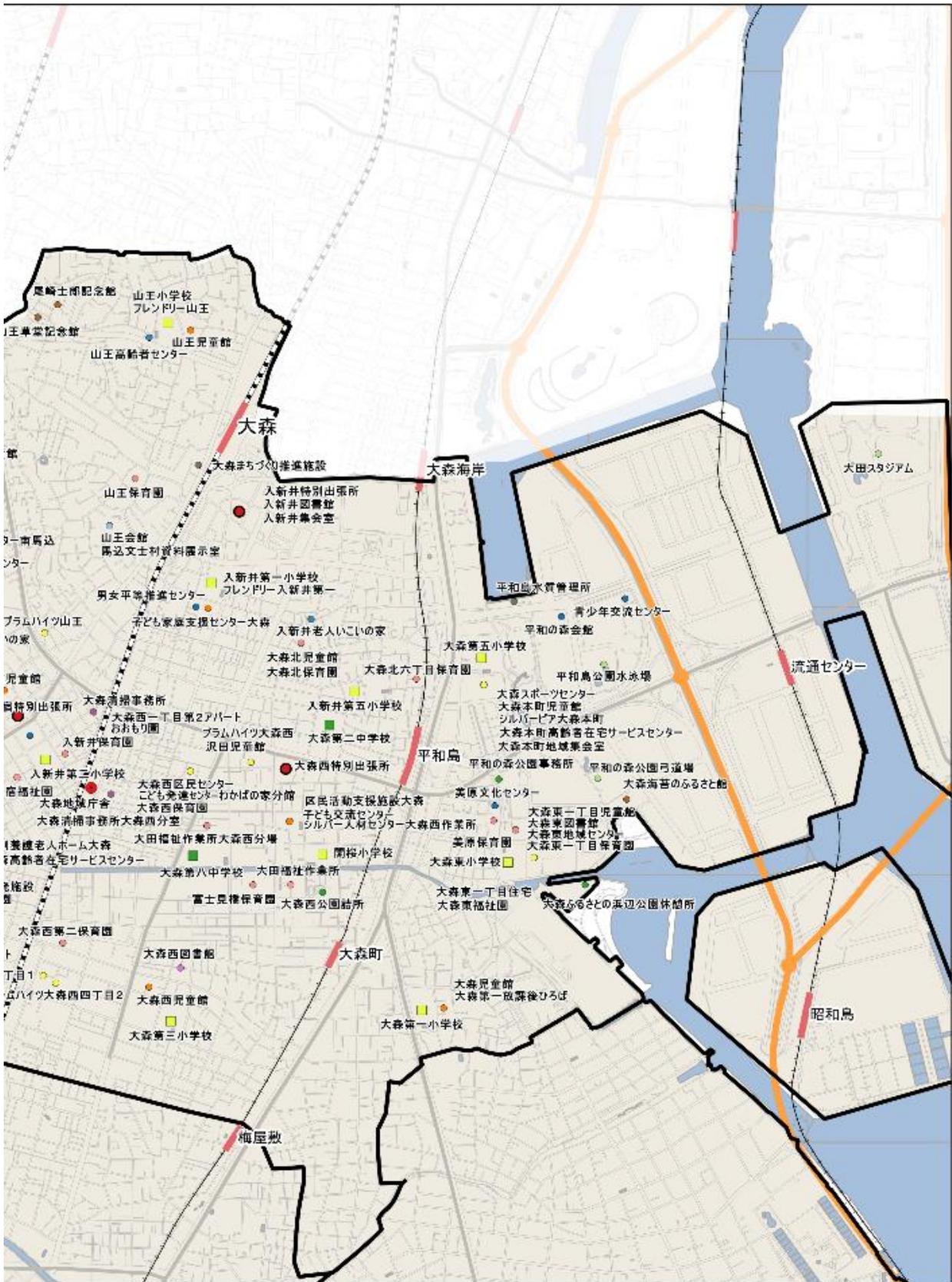




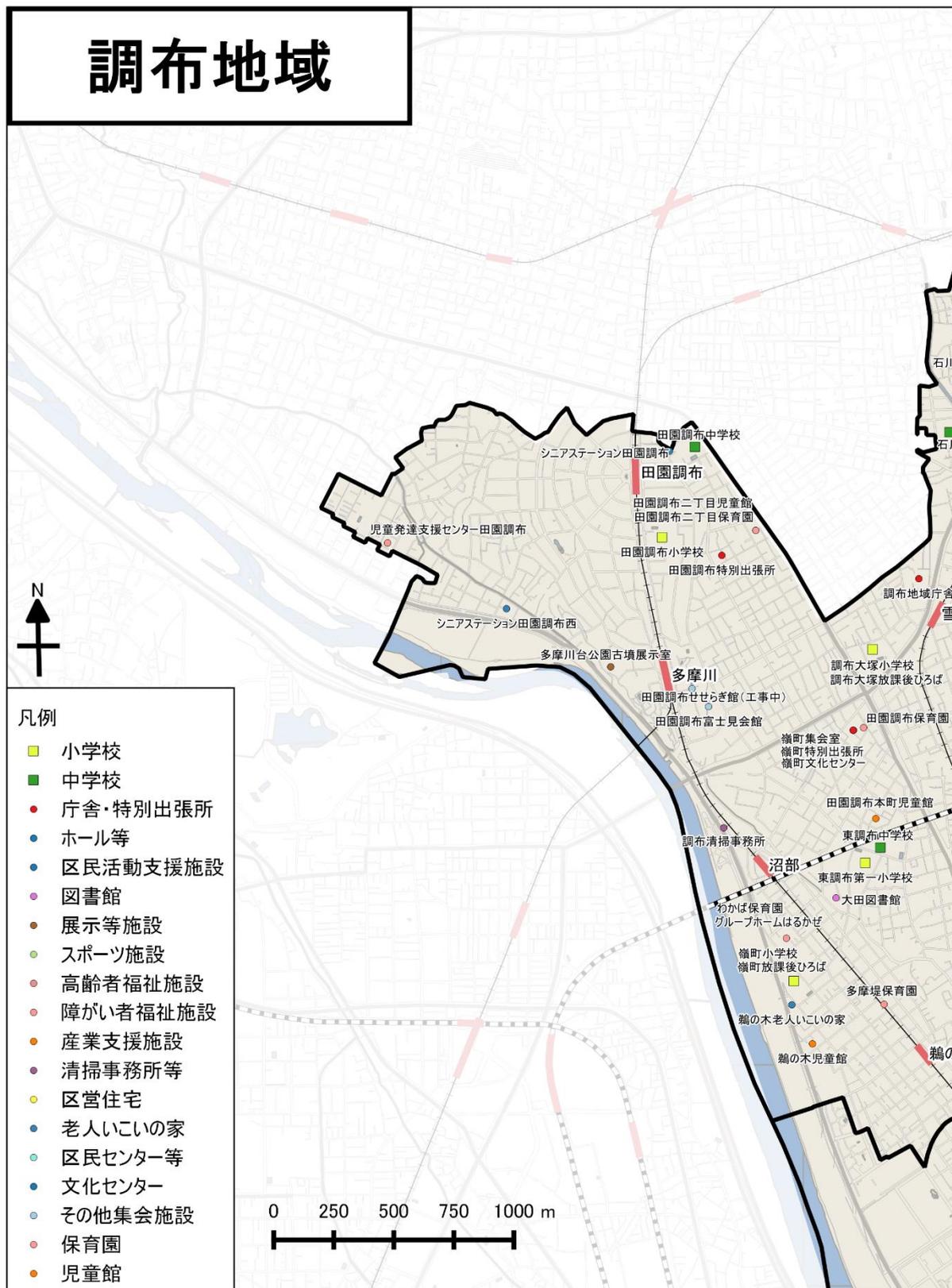
(2) 配置状況

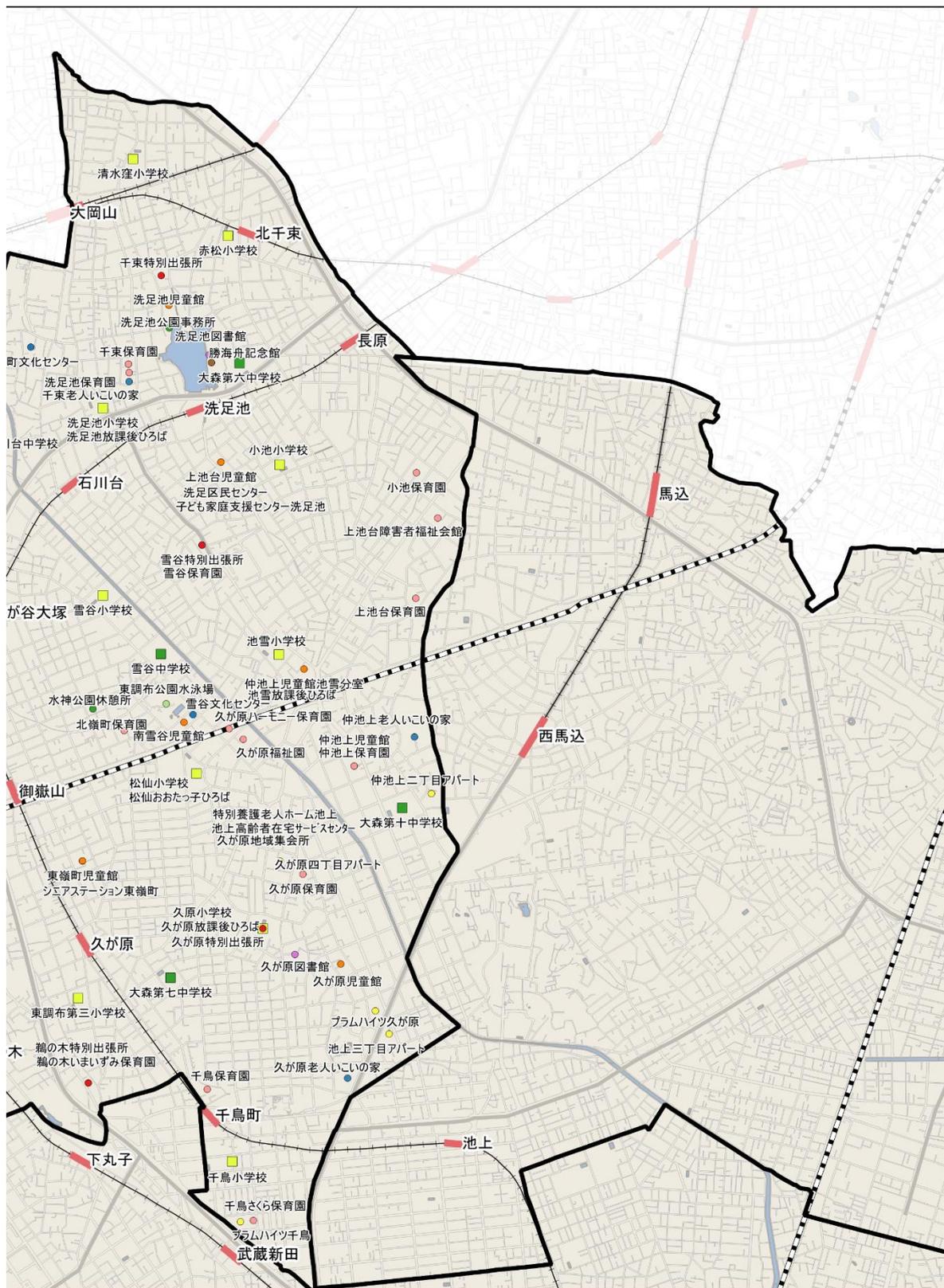
①大森地域





②調布地域





③蒲田地域





④羽田・糞谷地域





## 4 老朽化状況等の把握

### (1) 構造躯体の健全性

#### ア 調査方法

建築物は躯体の健全性が確保されてはじめて、長期間使用することができますが、施工時の状況やその後の使用状況及び立地環境によって、今後使用できる年数が異なります。このため、長寿命化の実施方針を検討する上では、施設ごとに構造躯体の健全性を把握する必要があります。

本調査における評価・分析・判定は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」(文部科学省平成29年3月)による長寿命化判定フローと、以下に示す「大田区公共施設等マネジメント今後の取り組み」の構造躯体の判定フローに基づき実施しました。耐震診断時の既存データによる調査を基本とし、それに詳細調査のうち中性化深さの調査と現地調査(目視)を加え、躯体の物理的状況としての評価・分析を行いました。

#### ① 鉄筋腐食度

コンクリートの外壁等の鉄筋が錆びで膨張しコンクリートを押し出す爆裂や、亀裂から鉄筋の錆汁が出ている場合等は要詳細調査と判断します。

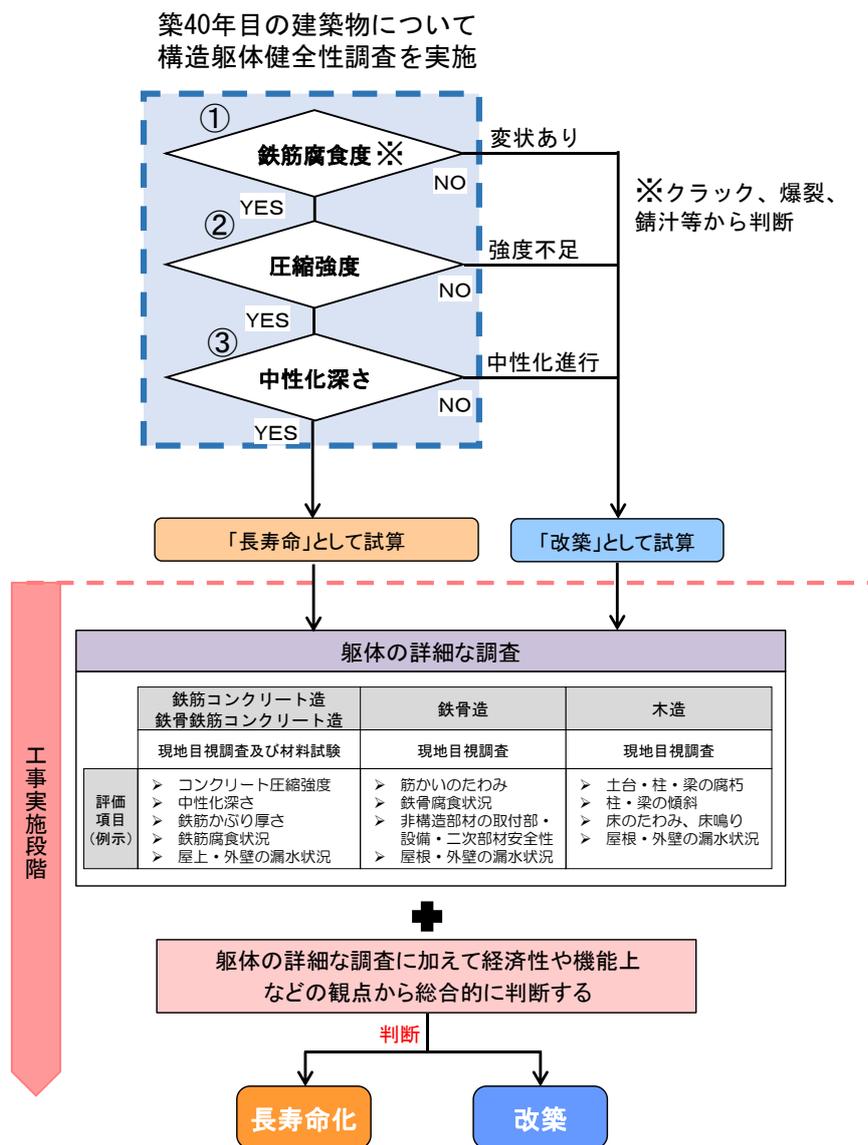
#### ② 圧縮強度

耐震診断時等のコンクリート圧縮強度試験の結果より、 $13.5\text{N}/\text{mm}^2$ 以下は、長寿命化に適さないと判断します。

#### ③ 中性化

耐震診断時等のコンクリートの中性化試験の結果より3cm以上コンクリートの中性化が進行している場合は、要詳細調査と判断します。

構造躯体の長寿命化の判定フロー（RC造・SRC造）



【図表 2-9 構造躯体の長寿命化の判定フロー（RC造・SRC造）】

イ 調査対象

鉄筋腐食度は、躯体以外の劣化状況評価の現地調査を実施した14施設、圧縮強度と中性化は、旧耐震基準の建物130棟について調査を実施しました。

ウ 評価結果

① 鉄筋腐食度

現地調査を実施した14施設の外壁に変状が見られた建物は、4棟（4,246㎡）でした。

② 圧縮強度

コンクリートの圧縮強度が13.5N/mm<sup>2</sup>以下の建物は、11棟（14,251㎡）でした。

③ 中性化

コンクリートの中性化深さが3cmを超える建物は、22棟（16,244㎡）でした。

(2) 構造躯体以外の劣化状況評価

ア 調査方法

2019（令和元）年度に、用途分類の7類型（図表 2-5 用途別施設保有内訳の「その他」の用途を除く）ごとに、建物の劣化による修繕・改修が必要となる築 30 年以上、用途によっては築 40 年以上の建物を 2 施設ずつ、全 14 施設を専門家（一級建築士）4 名により現地目視調査を行い建物の劣化状況を評価しました。また、現地調査を実施した 14 施設以外の建物は、2019（令和元）年度に施設管理者が実施した日常点検と、これまでの工事履歴をもとに評価しました。

建物の評価は、目視と点検結果、工事履歴から建物の部位ごとに図表 2-10 に示す劣化状況の評価基準 A、B、C、D の 4 段階で評価しました。

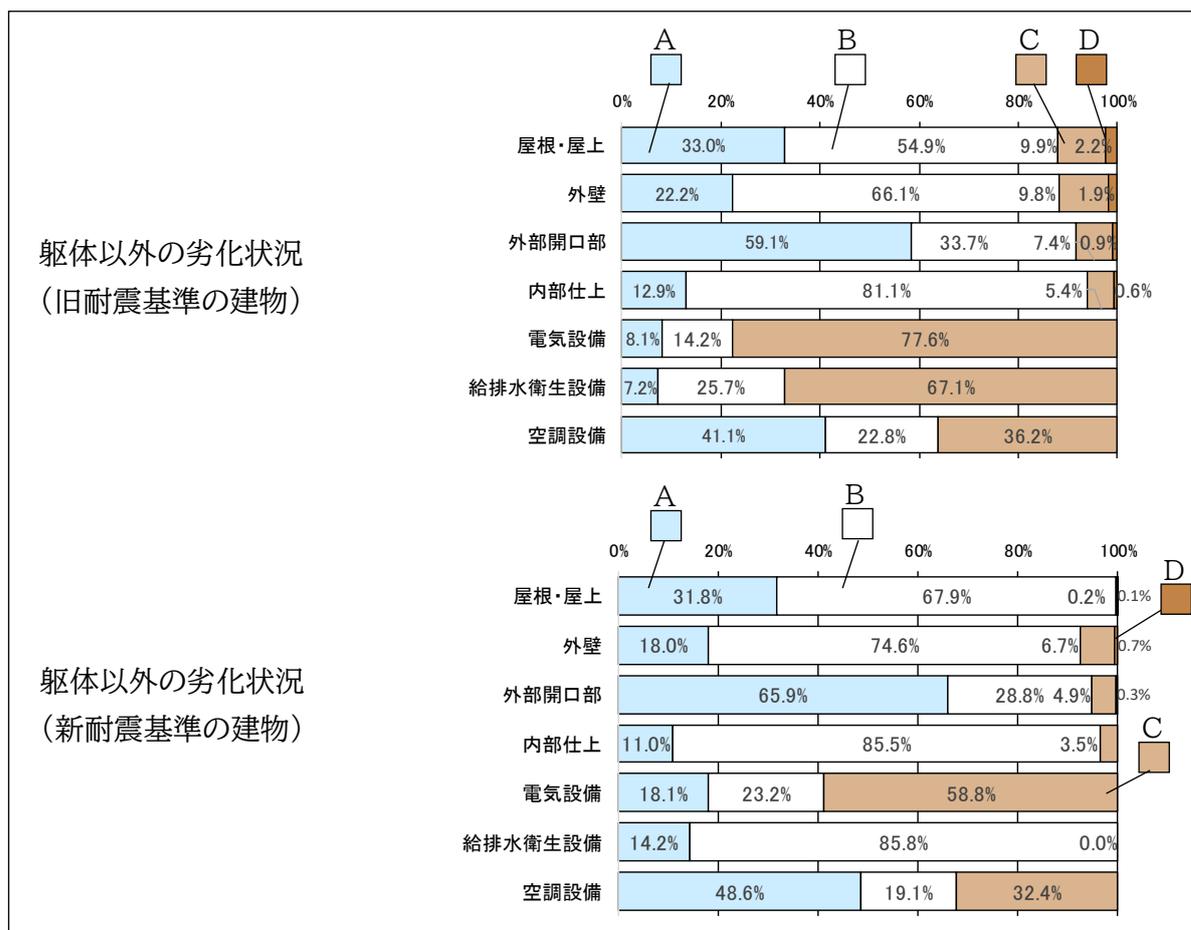
		基準		経過年数による評価基準				
良好	劣化	A	B	標準 耐用年数 ※	経過年数による評価基準			著しい劣化がある場合
		概ね良好	部分的に劣化 (安全上、機能上、問題なし)		A	B	C	
				40	20年未満	20~40年	40年以上	
				30	15年未満	15~30年	30年以上	
				20	10年未満	10~20年	20年以上	
				20	10年未満	10~20年	20年以上	
				20	10年未満	10~20年	20年以上	
				30	15年未満	15~30年	30年以上	

※標準耐用年数は「建築物のライフサイクルコスト（建築保全センター）」による

【図表 2-10 劣化状況評価基準】

イ 調査結果

部位別の劣化状況は、旧耐震基準以前（築38年以上）の建物で劣化が進行しており、屋根・屋上、外壁、外部開口部とも10%程度がC・D評価に、また、経過年数を加味して評価する電気設備、給排水衛生設備は、50%以上がC・D評価となっています。対して、新耐震基準の建物は、屋根・屋上はほとんど問題なく、外壁、外部開口部が5%程度、設備では電気設備が約60%、空調設備で約30%がC・D評価となっています。



【図表 2-11 躯体以外の劣化状況】

ウ 劣化状況判定のイメージ（主な部位）

屋根・屋上

A評価



塗膜防水の防水層は良好

B評価



保護防水目地の劣化が進行

C評価



葺き材の広範囲で剥れが発生

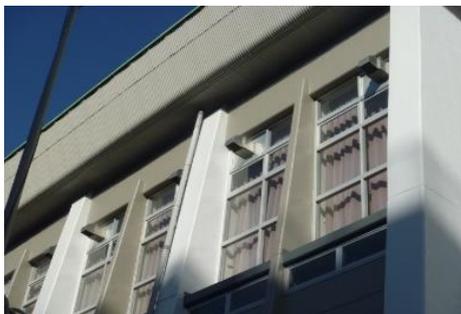
D評価



全体的に劣化が顕著で雨漏りが発生

外壁

A評価



クラック、塗装の剥れがないため良好

B評価



タイル面の部分的なひび割れが発生

C評価



外壁パネルの退色、チョーキング

D評価



広範囲にひび割れ、爆裂が発生

内部

A 評価



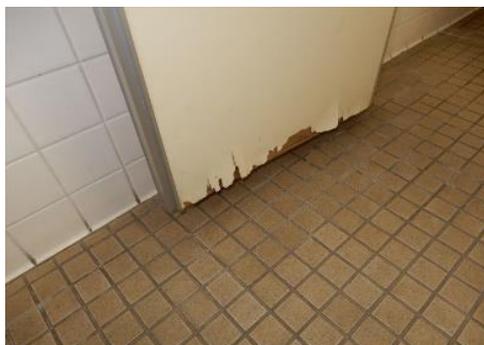
だれでもトイレは設置後間もないため良好

B 評価



内壁のひび割れが発生している

C 評価



トイレブース下端の劣化

D 評価

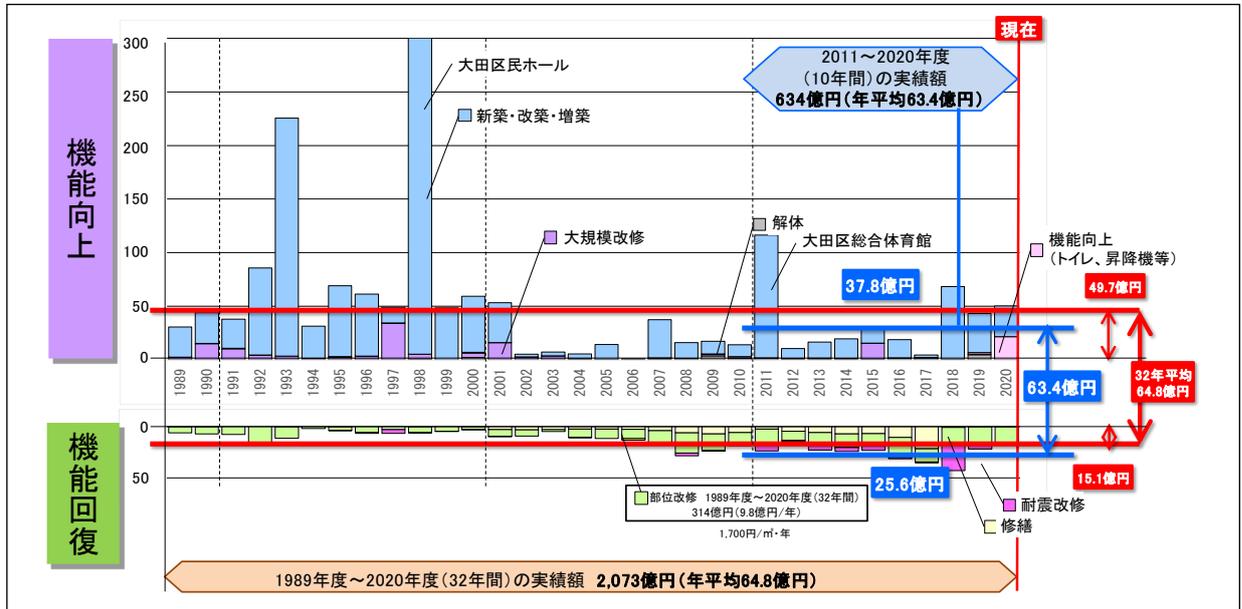


天井の劣化により他部への影響

5 施設関連経費

(1) 公共施設関連経費の推移

区の過去32年間の施設関連経費の実績額は累計約2,073億円で年平均64.8億円です。直近10年間では、大田区総合体育館の新築等を行っており、累計約634億円で年平均63.4億円です。



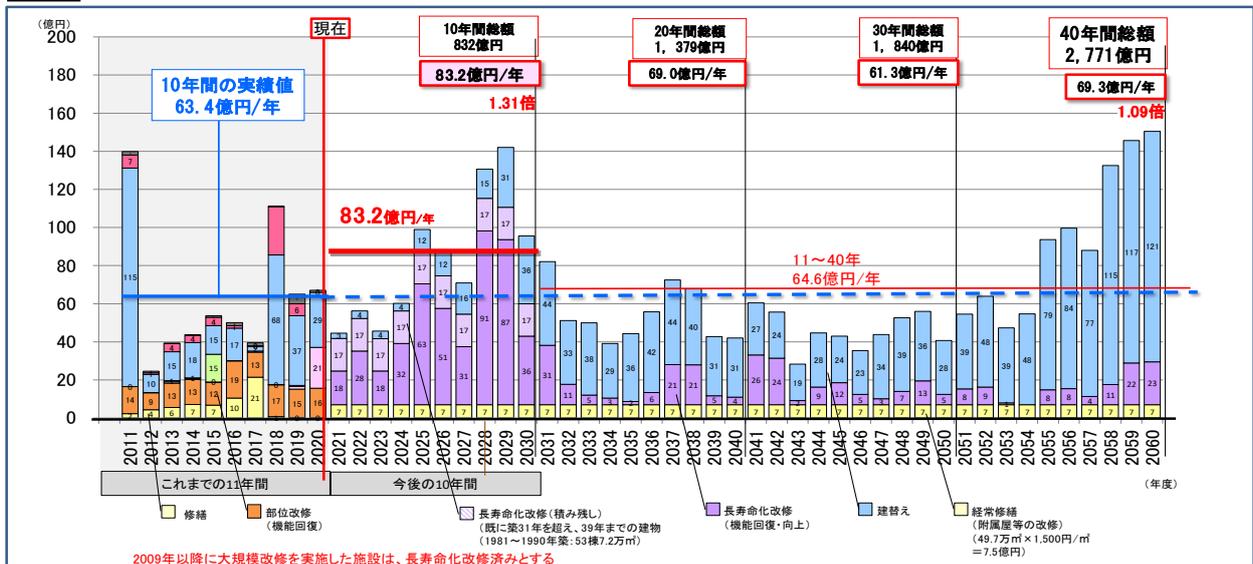
【図 2-12 過去32年間の施設関連経費の推移】

(2) 将来施設経費の推計

ア 改築型

これまで区が改築を実施してきた築後60年で棟別に既存施設と同等規模(床面積)で改築を行う条件で試算した場合、計画期間である2060(令和42)年度までの40年間で、総額2,771億円、年平均69.3億円となります。この金額は、過去の施設関連経費の年平均約63.4億円と比較して1.09倍となります。

試算1 従来型(築60年で建替え、築30年で大規模改修)

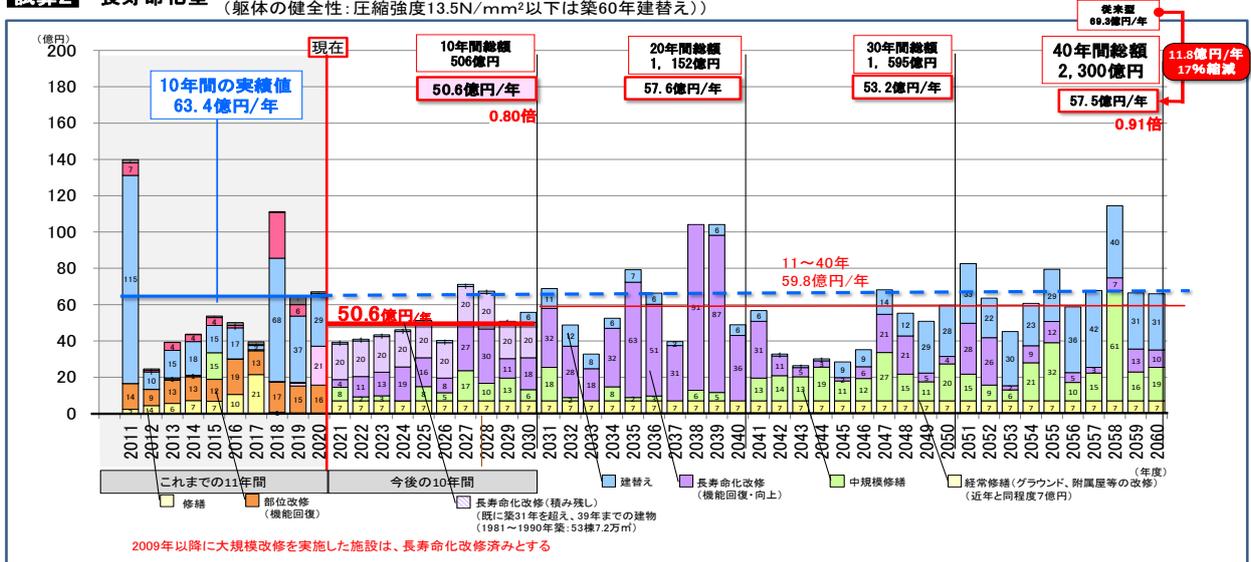


【図表 2-13 建替型の試算結果(今ある施設を60年で改築した場合)】

イ 長寿命化型

施設の目標使用年数を延ばすため、全ての棟で築後40年に長寿命化改修を行い、築80年まで使用すると、整備費用は40年間で2,300億円（年平均57.5億円）と、改築型と比較し減少します。

**試算2 長寿命化型**（築80年建替え、40年長寿命化改修、20・60年中規模修繕）  
（躯体の健全性：圧縮強度13.5N/mm<sup>2</sup>以下は築60年建替え）

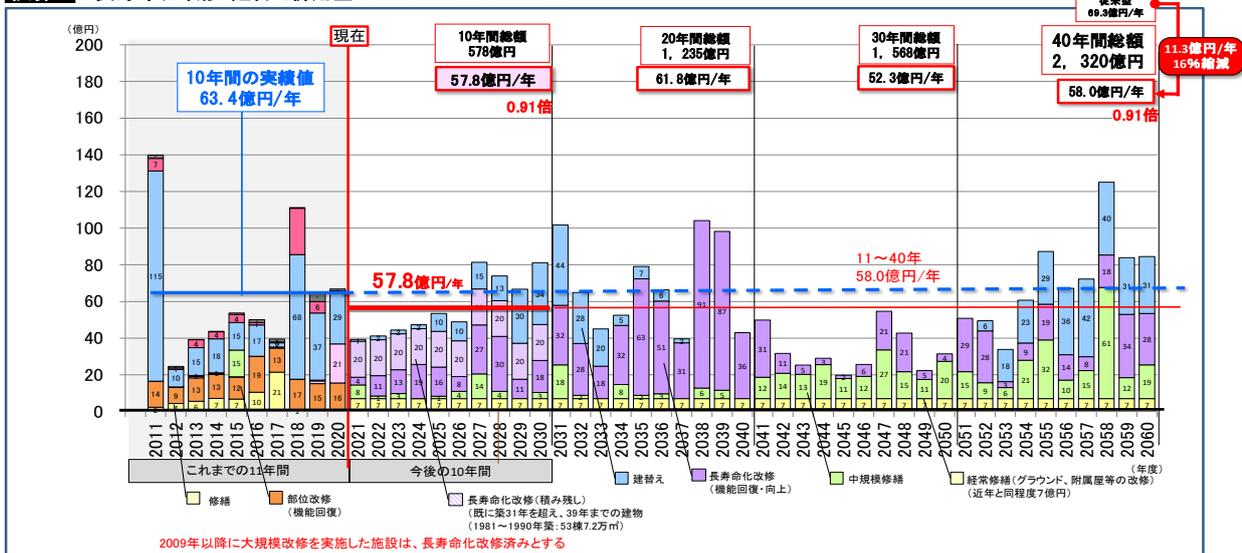


【図表 2-14 長寿命化型の試算結果（築後40年で長寿命化改修をした場合）】

ウ 改築と長寿命化の併用

1971（昭和46）年以前の帯筋の建築基準法改正前の施設は、躯体や経済性等の理由から築60年で改築とし、その他の施設は築80年まで長寿命化する併用型の場合、築後50年以上経過した施設の積み残し長寿命化改修コストが軽減され、40年間で2,320億円（年平均58.0億円）となります。試算1では将来の施設関連経費が実績値を上回ることで、試算2では長寿命化が不適切な建物があることから、改築を併用した試算3を基に、後章では予算の平準化と、効果的・効率的な施設整備や整備基準を検討し、詳細な保全計画を策定します。

**試算3 長寿命化改修・建替え併用型**（築50年以上を建替えた場合）



【図表 2-15 改築と長寿命化の併用型の試算結果】