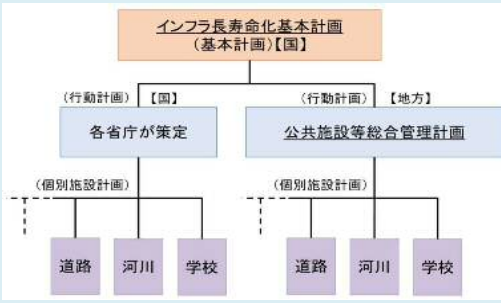


品川区公共施設等総合計画(概要版)

行財政改革特別委員会資料
平成29年5月16日
企画部企画調整課

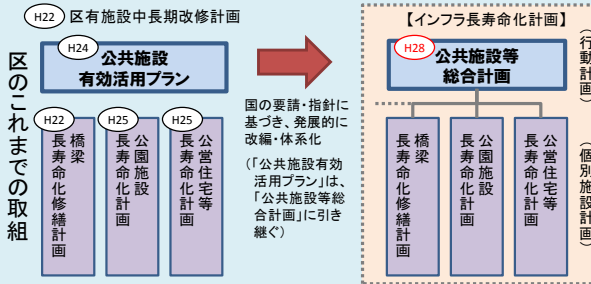
1. 背景と目的

- 高度経済成長期以降に集中的に整備されたインフラや建築物が老朽化し、これから大量に更新時期を迎えます。これらの公共施設等を維持管理・修繕・更新するため、国の「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、「公共施設等総合管理計画」を策定することが要請されています。
- 区では、学校や福祉施設の整備を積極的に行っていますが、不断の行財政改革を推進してきたことにより健全財政を保っています。今後も、人口動態などを踏まえつつ、需要の変化に対し機敏な対応が求められています。
- これまでの区の実績や国の動向を踏まえ、品川区における公共施設等総合管理計画として、「品川区公共施設等総合計画」を策定します。



2. 計画の位置付け

- 「品川区公共施設等総合計画」は、これまで区有施設の方向性を示していた「品川区公共施設有効活用プラン」を発展的に引き継いで改編・策定するとともに、橋梁・公園・公営住宅等の個別施設における長寿命化計画と連携・体系化するものです。



3. 対象範囲

- 本計画の対象とする公共施設等は、以下の「公共施設(建築物)」と「インフラ」のすべてとします。※防災倉庫、公衆トイレ等の小規模施設は対象外

公共施設(建築物)		インフラ	
施設分類	主な施設など	施設分類	主な施設など
行政系施設	庁舎、地域センターなど	道路	区道など
区民・集会施設	区民集会所、総合区民会館など	橋梁	橋梁、歩道橋
文化・スポーツ施設	文化センター、体育館	公園	公園、児童遊園など
産業系施設	創業支援施設、産業支援交流施設など		
子育て支援施設	保育園、児童センターなど		
住宅系施設	区営住宅、区民住宅など		
福祉保健施設	シルバーセンター、特別養護老人ホームなど		
学校教育施設	小学校、中学校、義務教育学校など		
社会教育施設	図書館、歴史館		
環境・清掃施設	清掃事務所等、リサイクル施設		

4. 計画期間

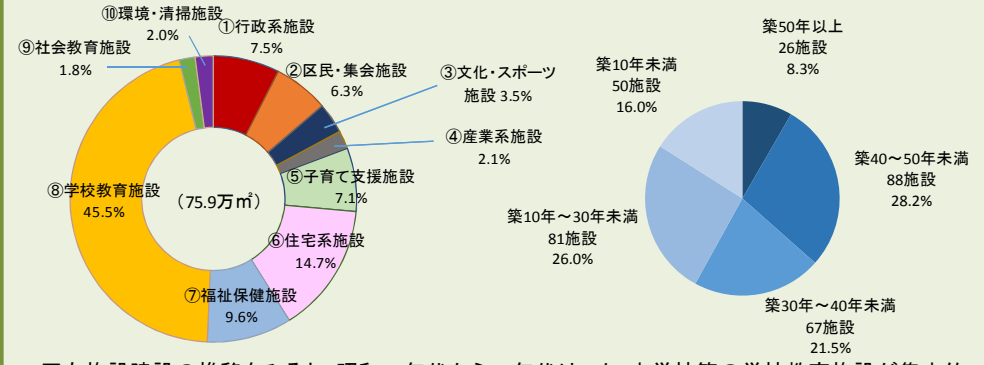
- 本計画の計画期間は10年間とします。ただし、人口推計や財政負担の見込み等については、概ね30~40年程度の中長期的な見直しを立てることとします。また、社会情勢等の変化に対しての見直しを適宜行います。

計画期間: 10年(平成29~38年度(2017~2026年度))

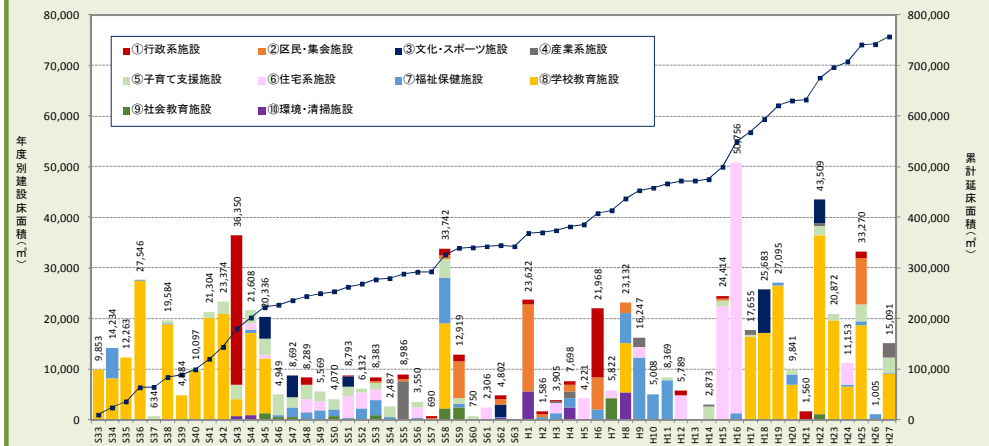
公共施設等の現況及び将来の見通し 基準日:平成28年3月31日

公共施設等の現状と課題

- 対象とする公共施設数は全体で312施設であり、延床面積は全体で75.9万㎡となっています。施設分類別の延床面積の割合では、学校教育施設が45.5%と約半数を占めています。
- 築年数別では、大規模改修の目安である築30年以上の施設は181施設(58.0%)と半分以上を占めており、老朽化が進行しています。



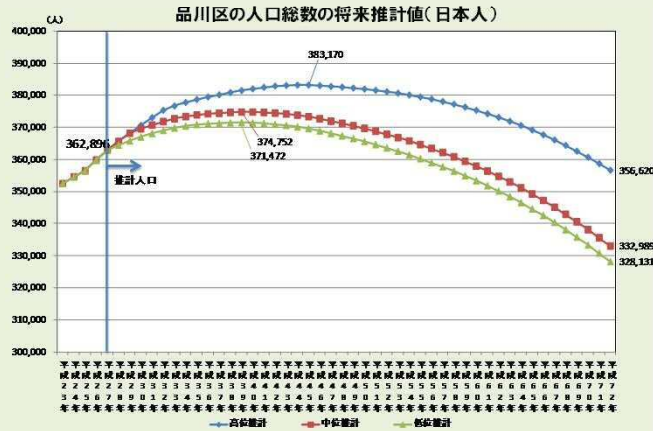
- 区有施設建設の推移をみると、昭和30年代から40年代は、小・中学校等の学校教育施設が集中的に建設されています。
- 昭和40年代半ばから50年代にかけては、子育て支援施設や文化センター・シルバーセンターなどの地域施設の建設が目立つようになります。
- さらに60年代から平成初頭にかけて、総合区民会館や品川歴史館、戸越体育館などの幅広い区民利用施設の整備が進みました。
- 平成以降は、当時の住宅問題を背景とした中堅所得者向けの区民住宅や、高齢化の進行に伴う特別養護老人ホームの建設などが大きな特色となっています。
- 平成10年代の後半からは、小・中学校の建替えや小中一貫校の整備と、これに伴う学校跡地の活用が進んでいます。



- 区有施設の建物形態をみると、約6割が一つの建物に複数の施設が入っている複合施設となっており、区は資産の有効利用の度合いが比較的高いといえます。
- 区有施設の管理運営形態をみると、全体の8割弱が直営で、指定管理者制度を導入している施設は2割強となっています。また、利用料金制の指定管理者制度を導入しているのは全体の2.6%です。

人口についての今後の見直し

- 品川区の平成27年(2015年)現在の日本人の総人口は約36万人となっています。
- 総人口は当面は増加し、中位推計では平成39年(2027年)にピークを迎え、以降は減少する見込みです。
- 平成72年(2060年)には、中位推計で332,989人(平成27年(2015年)比8.2%減)となる見込みです。



【生産年齢人口】

生産年齢人口減少に伴う税収減

- 生産年齢人口は、平成72年(2060年)には現在の7割程度となる見込みです。
- 生産年齢人口の減少は、税収の減少につながるが予想されます。これにより区財政が厳しい状況となり、これまで同様に公共施設等を維持管理していくことは難しくなることが懸念されます。

【年少人口】

年少人口が増加傾向から減少傾向に転じることに伴う施設需要の変化

- 年少人口は、当面増加傾向を示すため、子育て支援施設や学校教育施設については、需要増への対応が求められます。
- 一方、平成38年(2026年)以降、年少人口は減少が見込まれることから、将来需要の減少した施設の有効活用についても視野に入れたマネジメントが求められます。

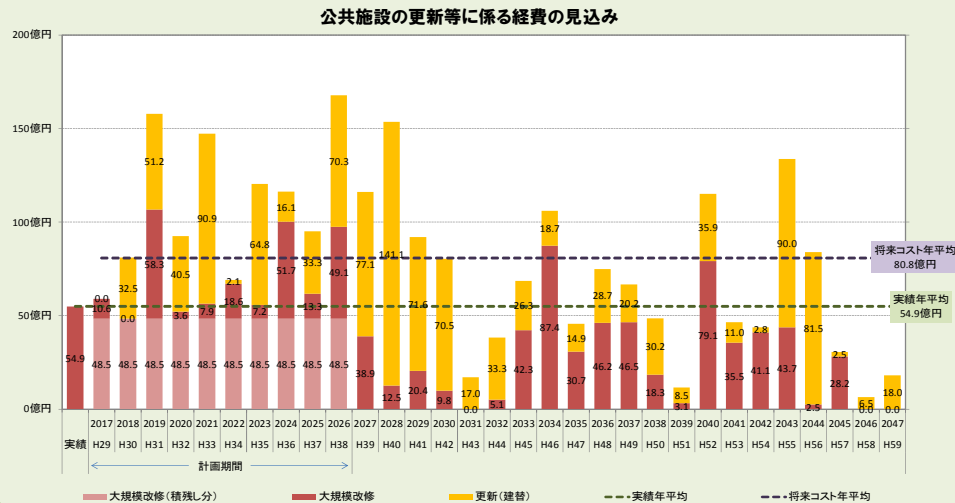
【老年人口】

老年人口の増加傾向の継続による高齢者向けの施設需要の増大

- 老年人口は、一貫して増加傾向を継続し、中位推計で平成67年(2055年)にピークを迎え、現在に比べ約1.7倍の水準まで増加する見込みです。
- このため、高齢者向けの公共施設は、中期的に増加し続ける需要に対し、適時適切に対応できるよう効果的・効率的な施設のマネジメントが求められます。

公共施設等の維持管理・修繕・更新等に係る中長期的な経費の見込み

- 大規模改修、更新等を行っていくために必要となる経費は、今後30年間の年当たり平均で80.8億円と見込まれます。現状と比較すると、年当たり平均で25.9億円の財源が不足することになります。



公共施設等の総合的かつ計画的な基本方針

基本理念

- 区の上位計画である「長期基本計画」および「総合実施計画」との整合を図りながら、中長期的な視点の下、施設の建設・改築、インフラの整備・改修、及び既存施設の有効活用を行う際の基本方針とともに、施設類型ごとの基本的な方向性を示します。
- 平成24年(2012年)7月に策定した「品川区公共施設有効活用プラン」の基本方針を、現在の社会情勢や行政需要を踏まえ発展的に継承します。

全体方針

財政負担を考慮しながらも、必要な施設は整備

- 既存施設を適切に維持管理していくことを基本としつつ、子育て支援施設や福祉施設等の新たな行政需要には適時適切に対応していく必要があります。そのため、施設の建設・改築の検討にあたっては、必要な機能や延床面積を精査し、費用対効果を踏まえた適正な施設機能と規模の設定を行い、コスト削減を行います。

施設の統廃合や複合化を検討

- 施設の必要性や存在意義をゼロベースで検証し、その目的や役割を果たしていない施設などは、地域ニーズや利用実態を踏まえ、他機能への用途転用、近隣施設との統合・複合化などを検討し、施設総量の適正化を図ります。

施設需要に合わせた弾力的な使用・運用及び転用等を検討

- 施設の利用状況や区民ニーズを的確に把握し、レイアウト変更や大規模改修にあわせて多目的利用が可能な仕様に変更するなど、施設の弾力性の向上を図ります。また、従来の目的別、対象別に利用者を固定した施設のあり方を見直し、幅広い区民が利用可能となるような条件整備を図ります。

公設民営、民設民営をはじめ施設の民間への移行を検討

- 公共施設の管理運営にあたっては、効率性、区民サービスなどの観点から検討・改善を行い、コスト削減、利用率及び区民満足度の向上を図ります。特に、民間に管理運営を任せられることのできる施設は、民間事業者等による施設運営への移行や指定管理者制度の更なる推進について検討を進めます。

PPP/PFIを含め民間活力の活用を幅広く検討

- 公共施設の整備及び施設運営にあたっては、PPP/PFI手法の導入も検討し、民間の資金、経営能力及び技術的能力、創意工夫・ノウハウを取り入れるなど民間活力を広く活用し、効果的・効率的な施設整備、質の高い施設運営を行います。そのため、本計画の策定に併せて、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法に対し、PPP/PFI手法の導入の適否を検討するための必要な手続きを定めます。

管理に関する基本的な考え方

- 日常的・定期的な点検・診断等を実施し、必要な対応を行うとともに、その記録を蓄積・活用し、計画的な予防保全を徹底します。
- 緊急度・危険度の高いものに対しては、早急に対策を講じるとともに、事故の未然防止と安全確保に努めます。
- インフラも含めて耐震化を進めるとともに、長寿命化を図り、安全性を確保した上でライフサイクルコストの削減を図ります。

計画のマネジメント

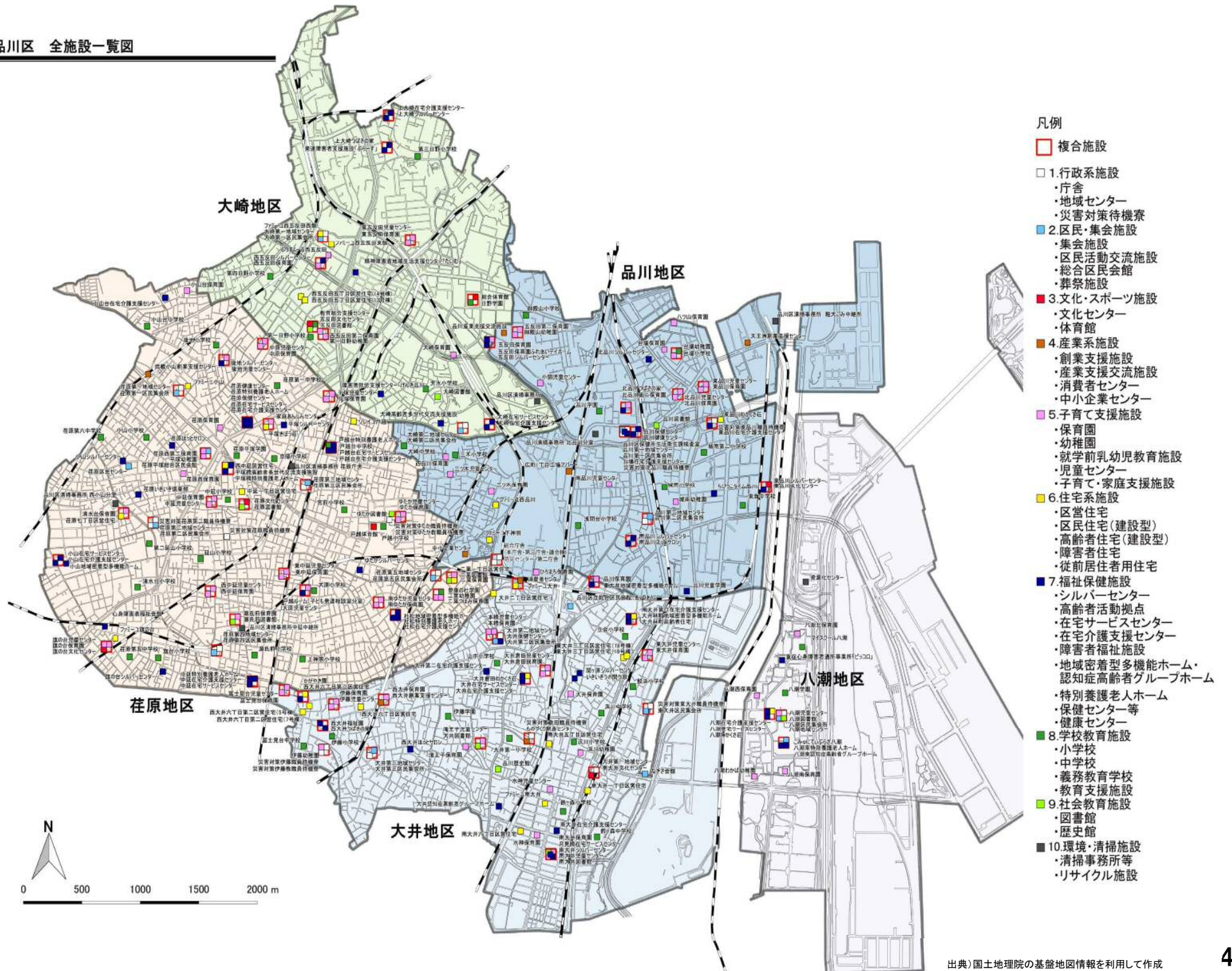
- 本計画を着実に推進していくため、必要に応じて個別施設計画等を策定することにより、計画の立案(Plan)・実施(Do)・評価(Check)・見直し(Action)を継続的に行うPDCAサイクルの確立を図ります。
- 横断的な推進組織の設置や外部の専門家などの意見を取り入れる仕組みについて検討します。
- 適時適切に議会や区民と情報共有を図りつつ、協働に十分に配慮したマネジメントを行います。
- 本計画は概ね30~40年程度の見通しのもとで、10年を計画期間とする長期的な計画であるため、状況の変化等に応じて適宜計画の見直しを行います。

施設類型ごとの方向性

施設類型	マネジメントの方向性・個別施設の特記事項
1. 行政系施設 ①庁舎 ②地域センター ③災害対策待機寮	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎については、大井町エリアの再開発の動向を注視しながら、賑わいを創出するまちづくりの視点も含めて、あり方を検討します。 ・地域センターについては、「地域の拠点」として強化が求められる機能(町会・自治会の活動の促進、高齢者の支援など)について検討・整理を進めます。 <p>【荏原第四地域センター】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度(2017年度) 大規模改修工事 <p>【荏原第一地域センター】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成33年度(2021年度) 武蔵小山駅前通り地区再開発事業に伴い移転
2. 区民・集会施設 ①集会施設 ②区民活動交流施設 ③総合区民会館 ④保養施設 ⑤葬祭施設	<ul style="list-style-type: none"> ・集会室機能については、他分類施設も含め、利用率等を勘案した横断的な検討・整理を進めます。 <p>【荏原第四地区集会所】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度(2017年度) 大規模改修工事 <p>【荏原第一地区集会所】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成33年度(2021年度) 武蔵小山駅前通り地区再開発事業に伴い移転
3. 文化・スポーツ施設 ①文化センター ②体育館	<ul style="list-style-type: none"> ・集会室機能については、他分類施設も含め、利用率等を勘案した横断的な検討・整理を進めます。 ・スポーツ施設については、東京2020大会への機運の高まりも踏まえ、その振興に資する施設の可能性について検討します。
4. 産業系施設 ①創業支援施設 ②産業支援交流施設 ③消費者センター ④中小企業センター	<ul style="list-style-type: none"> ・集会室機能については、他分類施設も含め、利用率等を勘案した横断的な検討・整理を進めます。 <p>【ものづくり創造センター】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成28年度(2016年度) 大規模改修工事 1階 一時保育施設(オアシスルーム)、2階 ものづくり創造センターに改修 <p>【中小企業センター】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成29～30年度(2017～2018年度) 空調設備改修工事及び非構造部材耐震改修工事
5. 子育て支援施設 ①保育園 ②幼稚園 ③就学前乳幼児教育施設 ④児童センター ⑤子育て・家庭支援施設	<ul style="list-style-type: none"> ・保育園については、引き続き民間活力も活用し、積極的に待機児童の解消に取り組みます。 ・既存施設・跡施設等の空き施設を有効活用します。 ・児童センターについては、建替え・大規模改修のタイミングで、ネウボラ相談機能の充実や多世代が交流できる施設への転用なども含めて検討します。 <p>(改修等)</p> <p>【城南幼稚園】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成29～31年度(2017～2019年度) 大規模改修工事 <p>【八潮わかば幼稚園】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成29～30年度(2017～2018年度) 大規模改修工事 <p>【八潮北保育園】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成31年度(2019年度) 大規模改修工事 <p>【八潮西保育園】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成32年度(2020年度) 大規模改修工事 <p>【三ツ木保育園】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成33～34年度(2021～2022年度) 改築工事 <p>(移転)</p> <p>【八潮南保育園】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成31年度(2019年度) 移転(八潮わかば幼稚園内に並列型幼保一体施設として運営) <p>(民営化)</p> <p>【三ツ木保育園】 平成33年度(2021年度)</p> <p>【八潮北保育園】 平成34年度(2022年度)</p> <p>【八潮西保育園】 平成35年度(2023年度)</p> <p>※民営化(運営業務委託)は5園程度を想定し、残り2園は未定</p>

施設類型	マネジメントの方向性・個別施設の特記事項
6. 住宅系施設 ①区営住宅 ②区民住宅(建設型) ③高齢者住宅(建設型) ④障害者住宅 ⑤従前居住者用住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・建替え・大規模改修のタイミングでバリアフリー化・集約化・複合化を検討します。 <p>【中延一丁目区営住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成28～29年度(2016～2017年度) 建替工事(従前居住者用住宅合築)
7. 福祉保健施設 ①シルバーセンター ②高齢者活動拠点 ③在宅サービスセンター ④在宅介護支援センター ⑤障害者福祉施設 ⑥地域密着型多機能ホーム・認知症高齢者グループホーム ⑦特別養護老人ホーム ⑧保健センター等 ⑨健康センター	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉施設については、地域包括ケア等地域福祉の動向を踏まえつつ、民間活力も活用しながら、引き続き施設需要への対応を検討します。 ・シルバーセンターについては、建替え・大規模改修のタイミングで、高齢者多世代交流支援施設(ゆうゆうプラザ)への転換について検討します。 ・集会室機能については、他分類施設も含め、利用率等を勘案した横断的な検討・整理を進めます。 <p>【東五反田地域密着型多機能ホーム】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成29年5月 施設竣工予定 <p>【上大崎特別養護老人ホーム】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成29年6月 施設竣工予定 <p>【荏原特別養護老人ホーム等複合施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度(2017年度) 大規模改修老朽調査 <p>【心身障害者福祉会館】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度(2017年度) 外壁改修工事 <p>【戸越台特別養護老人ホーム等複合施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成30年度(2018年度)～ 大規模改修工事 <p>【(仮称)障害児者総合支援施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成31年度(2019年度) 新規開設、東品川第二在宅介護支援センター併設
8. 学校教育施設 ①小学校 ②中学校 ③義務教育学校 ④教育支援施設	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度(2017年度)に予定されている学事制度審議会の最終答申に留意しつつ、検討を進めます。 <p>(改築中)</p> <p>【芳水小学校】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成30年(2018年)12月 校舎竣工予定 <p>【城南小学校】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成32年(2020年)2月 校舎竣工予定 <p>(設計)</p> <p>【後地小学校】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度(2017年度) 改築工事実施設計 <p>【鮫浜小学校】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度(2017年度) 改築工事基本設計 <p>【戸越台中学校】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度(2017年度) 大規模改修工事実施設計
9. 社会教育施設 ①図書館 ②歴史館	<ul style="list-style-type: none"> ・本の貸出・閲覧以外の機能も含めて、魅力ある図書館の特色づくりについて検討します。 <p>【大崎駅西口図書施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度(2017年度) 開設予定 <p>【大崎図書館】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度(2017年度) 移転準備 ・平成30年度(2018年度) 移転・開館 <p>【芳水小学校内図書施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成30年度(2018年度) 開設
10. 環境・清掃施設 ①清掃事務所等 ②リサイクル施設	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の用途制限期間の終了を見据え、清掃事務所の施設の集約化や複合化について検討します。

品川区 全施設一覽図



凡例

□ 複合施設

- 1. 行政系施設
 - ・庁舎
 - ・地域センター
 - ・災害対策待機寮
- 2. 区民・集会施設
 - ・集会施設
 - ・区民活動交流施設
 - ・総合区民会館
 - ・葬祭施設
- 3. 文化・スポーツ施設
 - ・文化センター
 - ・体育館
- 4. 産業系施設
 - ・創業支援施設
 - ・産業支援交流施設
 - ・消費者センター
 - ・中小企業センター
- 5. 子育て支援施設
 - ・保育園
 - ・幼稚園
 - ・就学前幼児教育施設
 - ・児童センター
 - ・子育て・家庭支援施設
- 6. 住宅系施設
 - ・区営住宅
 - ・区民住宅(建設型)
 - ・高齢者住宅(建設型)
 - ・障害者住宅
 - ・従前居住者用住宅
- 7. 福祉保健施設
 - ・シルバーセンター
 - ・高齢者活動拠点
 - ・在宅サービスセンター
 - ・在宅介護支援センター
 - ・障害者福祉施設
 - ・地域密着型多機能ホーム・認知症高齢者グループホーム
 - ・特別養護老人ホーム
 - ・保健センター等
 - ・健康センター
- 8. 学校教育施設
 - ・小学校
 - ・中学校
 - ・義務教育学校
 - ・教育支援施設
- 9. 社会教育施設
 - ・図書館
 - ・歴史館
- 10. 環境・清掃施設
 - ・清掃事務所等
 - ・リサイクル施設

出典) 国土地理院の基盤地図情報を利用して作成

行財政改革特別委員会資料
平成29年5月16日
企画部企画調整課

品川区公共施設等総合計画

平成29年

品川区

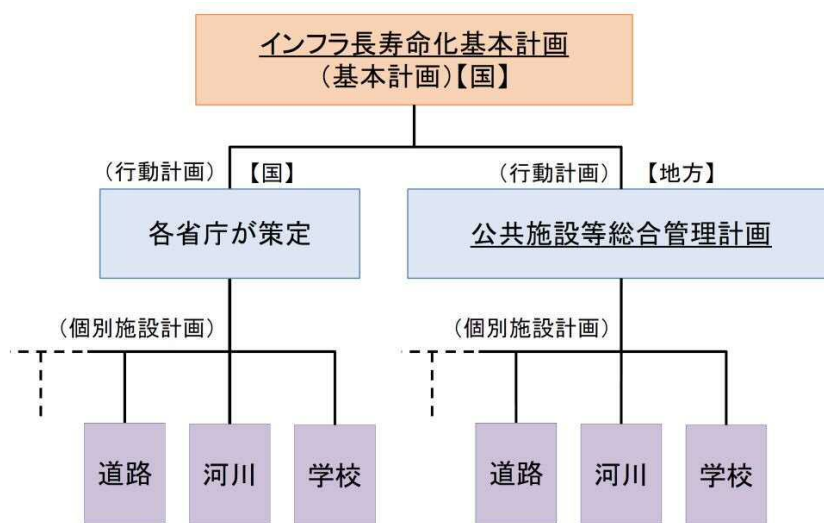
目 次

I. 品川区公共施設等総合計画について	1
1. 背景と目的.....	1
2. 計画の位置付け.....	2
3. 対象範囲.....	3
4. 計画期間.....	3
II. 公共施設等の現況及び将来の見通し	4
1. 公共施設等の現状と課題.....	4
2. 人口についての今後の見通し.....	15
3. 公共施設等の維持管理・修繕・更新等に係る中長期的な経費の見込み.....	20
III. 公共施設等の総合的かつ計画的な基本方針	25
1. 基本理念.....	25
2. 全体方針.....	25
3. 公共施設等の管理に関する基本的な考え方.....	27
IV. 計画のマネジメント	28

I. 品川区公共施設等総合計画について

1. 背景と目的

高度経済成長期以降に集中的に整備されたインフラや建築物が老朽化し、これから大量に更新時期を迎えます。これらの公共施設等を維持管理・修繕・更新するための財政負担が過大になるため、国は平成 25 年（2013 年）11 月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、インフラの管理者に対して、「行動計画」と「個別施設計画」を策定することを要請しています。平成 26 年（2014 年）4 月には、総務大臣からすべての地方公共団体に対して、この「行動計画」に当たる「公共施設等総合管理計画」を策定することが要請され、指針が示されました。



資料) 総務省「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」の概要」

区では、学校改築や福祉施設等の新たな整備を、特定財源や基金を活用してこれまで積極的に行ってきていますが、不断の行財政改革を推進してきたことにより健全財政を保っています。

しかしながら老年人口は今後大幅に増加、年少人口については長期的には減少を見込みながらもこの先 10 年程度は増加する推計であることから、変化に対して機敏に対応した施設計画が必要となります。

今後も、施設需要には柔軟且つ適切に対応しつつも、行財政改革の視点から、財政負担縮減のため、区が所有する累計延床面積を抑えるとともに、弾力的な施設運用や民間への移行など、効率的な政策展開を行う必要があります。

これまでの区の実践や国の動向を踏まえ、品川区における公共施設等総合管理計画として、「品川区公共施設等総合計画」を策定するものです。

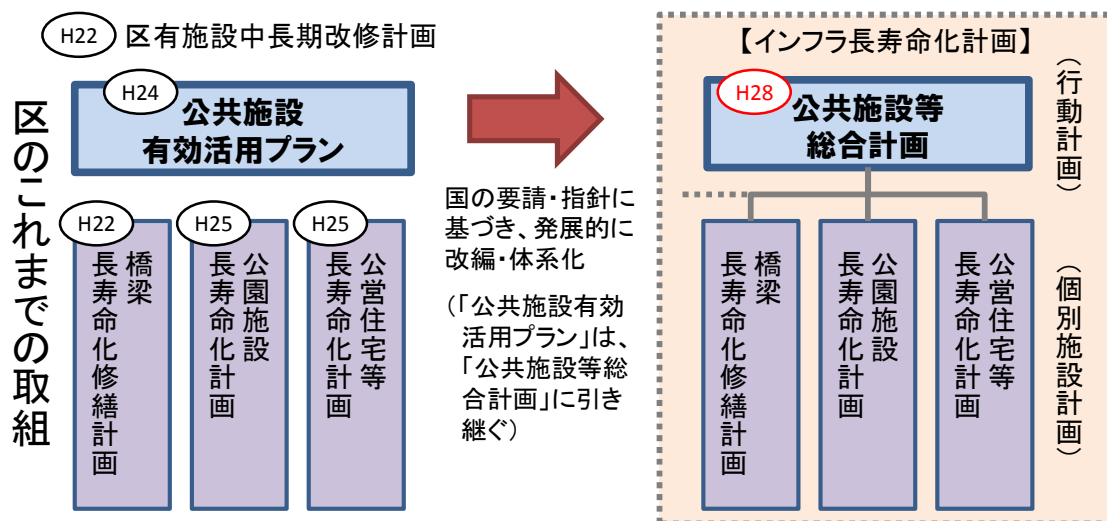
2. 計画の位置付け

区では、公共施設等の老朽化の問題に対して、早くから問題意識を持ち、平成 22 年（2010 年）5 月に策定した「品川区区有施設中長期改修計画」を踏まえ、平成 24 年（2012 年）に「品川区公共施設有効活用プラン」を策定しています。本プランでは、区有施設の現状と課題を整理し、より効果的・効率的に区民サービスを提供するための区有施設の今後の方向性を明らかにしています。

さらに個別施設についても、「橋梁長寿命化修繕計画」（平成 22 年（2010 年）3 月策定、平成 27 年（2015 年）7 月改訂）、「公園施設長寿命化計画」（平成 25 年（2013 年）8 月策定）、「公営住宅等長寿命化計画」（平成 25 年（2013 年）3 月策定）などの計画を策定しています。

国の要請・指針に基づき策定する「品川区公共施設等総合計画」は、これまで区有施設の方向性を示していた「品川区公共施設有効活用プラン」を発展的に引き継いで改編・策定するとともに、橋梁・公園・公営住宅等の個別施設における長寿命化計画と連携・体系化するものです。

計画の位置付け



3. 対象範囲

本計画の対象とする公共施設等は、区が保有する「公共施設（建築物）」と「インフラ」のすべてとします。

公共施設等の分類

施設分類	主な施設	
公共施設 (建築物)	行政系施設	庁舎、地域センターなど
	区民・集会施設	区民集会所、区民活動交流施設、総合区民会館など
	文化・スポーツ施設	文化センター、体育館
	産業系施設	創業支援施設、産業支援交流施設など
	子育て支援施設	保育園、児童センターなど
	住宅系施設	区営住宅、区民住宅など
	福祉保健施設	シルバーセンター、特別養護老人ホームなど
	学校教育施設	小学校、中学校、義務教育学校など
	社会教育施設	図書館、歴史館
	環境・清掃施設	清掃事務所、リサイクル施設
インフラ	道路	区道など
	橋梁	橋梁、歩道橋
	公園	街区公園、児童遊園など

4. 計画期間

本計画の計画期間は、平成 29 年度（2017 年度）～平成 38 年度（2026 年度）の 10 年間とします。

ただし、人口推計や公共施設の維持管理・修繕・更新等に係る財政負担の見込み等については、概ね 30～40 年程度の中長期的な見通しを立てることとします。

なお、社会情勢の変化や法改正等により、計画の前提条件が大きく変わった場合には、適宜見直しを行うこととします。

計画期間：10 年（平成 29～38 年度（2017～2026 年度））

II. 公共施設等の現況及び将来の見通し 【基準日：平成28年3月31日】

1. 公共施設等の現状と課題

(1) 公共施設の現状と課題

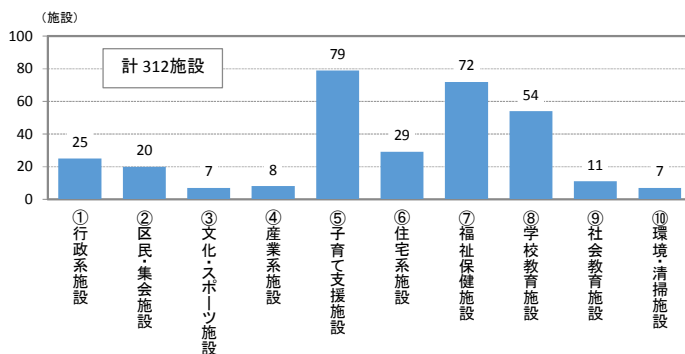
① 施設数・延床面積

対象とする公共施設数は全体で312施設であり、施設分類別では、子育て支援施設が79施設と最も多くなっています。次いで、福祉保健施設(72施設)、学校教育施設(54施設)、住宅系施設(29施設)などが多くなっています。

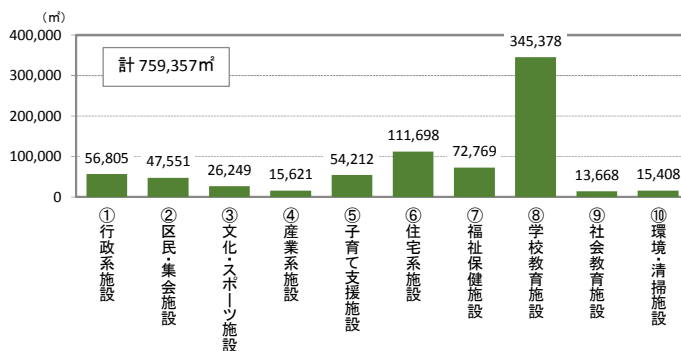
延床面積は全体で75.9万㎡であり、施設分類別では、学校教育施設が45.5%と約半数を占めています。次いで、住宅系施設(14.7%)、福祉保健施設(9.6%)、行政系施設(7.5%)、子育て支援施設(7.1%)などの割合が高くなっています。

1施設当たり平均延床面積では、学校教育施設(6,396㎡)が最も規模が大きく、次いで住宅系施設(3,852㎡)、文化・スポーツ施設(3,750㎡)などの規模が大きくなっています。

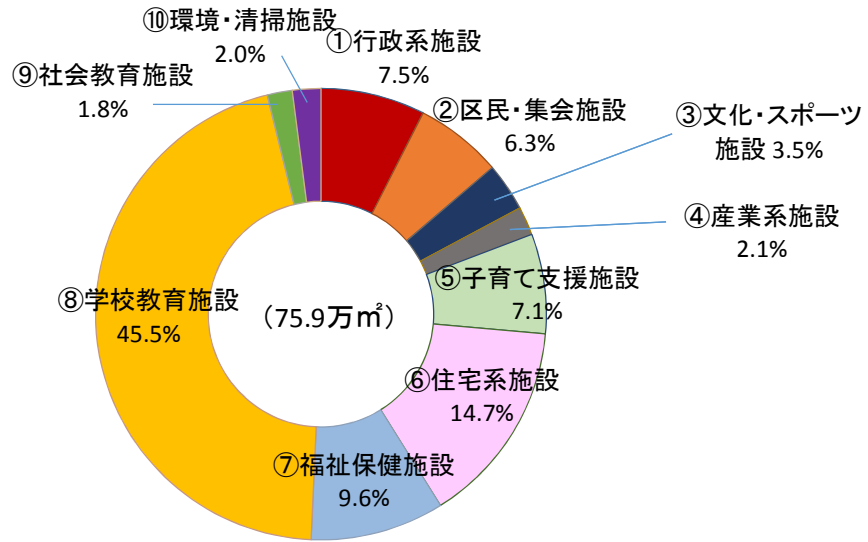
施設分類別の施設数



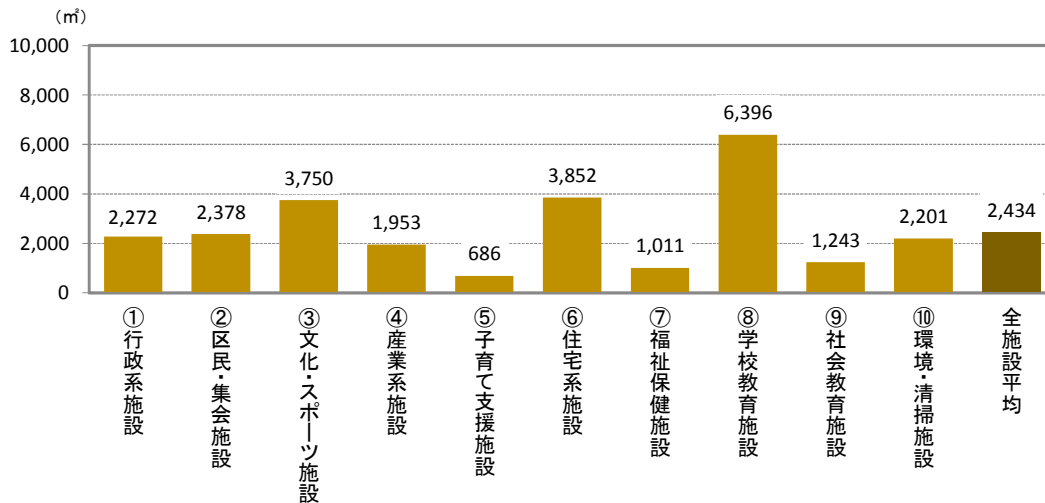
施設分類別の延床面積



施設分類別の延床面積の割合



施設分類別の1施設あたり延床面積



② 建設年度・築年数

区有施設建設の推移をみると、昭和 30 年代から 40 年代は、小・中学校等の学校教育施設が集中的に建設されています。

昭和 43 年（1968 年）に総合庁舎（本庁舎・第三庁舎・議会棟）が建設されたのち、昭和 40 年代半ばから 50 年代にかけては、幼稚園・保育園・児童センターなどの子育て支援施設や、文化センター・シルバーセンターなどの地域施設の建設が目立つようになります。

さらに 60 年代から平成初頭にかけて、総合区民会館や品川歴史館、戸越体育館などの幅広い区民利用施設の整備が進みました。

平成以降は、当時の住宅問題を背景とした中堅所得者向けの区民住宅や、高齢化の進行に伴う特別養護老人ホームの建設などが大きな特色となっています。

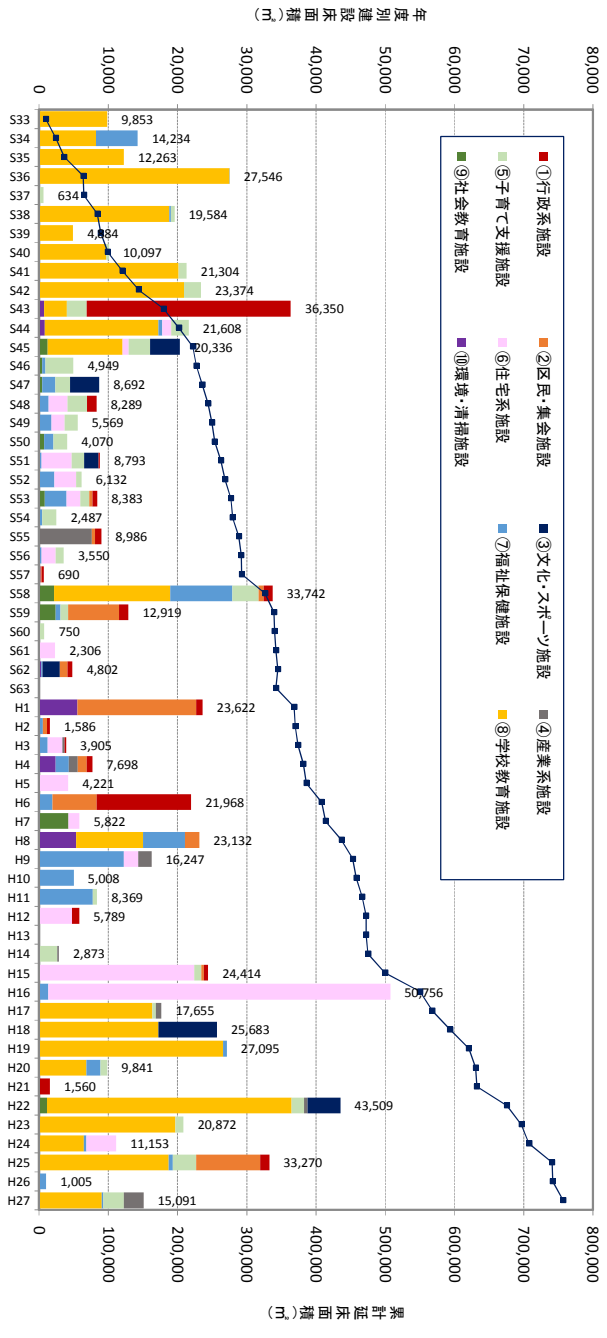
平成 10 年代の後半からは、小・中学校の建替えや小中一貫校の整備と、これに伴う学校跡地の活用が進んでいます。

築年数別の施設数をみると、築 40 年以上の施設が 114 施設（36.5%）であり、そのうち築 50 年以上の施設が 26 施設（8.3%）となっています。大規模改修の目安である築 30 年以上の施設は 181 施設（58.0%）と半分以上を占めており、老朽化が進行しています。

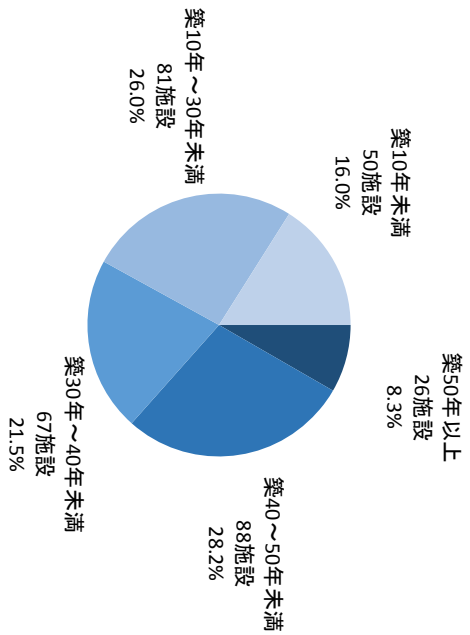
延床面積でみると、築 40 年以上の施設が 253,636 m²（33.5%）であり、そのうち築 50 年以上の施設が 99,096 m²（13.1%）となっています。築 30 年以上の施設は 340,066 m²（44.8%）となっています。

築年数の平均では、全施設平均では 30.3 年となり、区有施設は全般的に老朽化が進行しているといえます。施設分類別では、子育て支援施設が築 35.0 年と最も老朽化が進行しています。次いで、社会教育施設（34.0 年）、学校教育施設（33.3 年）などでも老朽化が進んでいます。

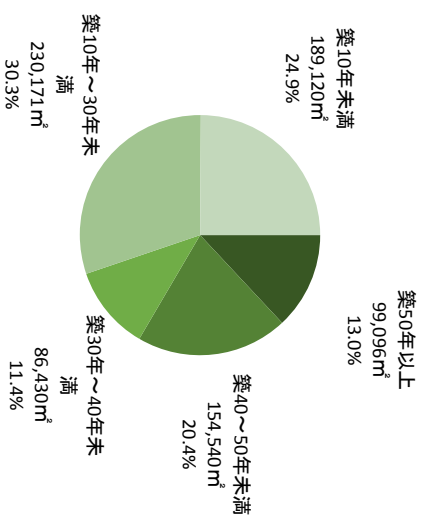
年度別建設施設面積の推移



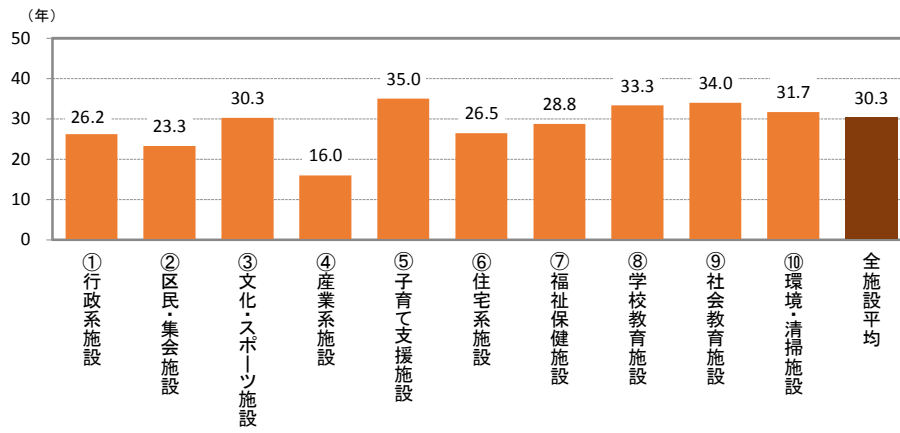
築年数別施設数



築年数別延床面積



施設分類別の平均築年数



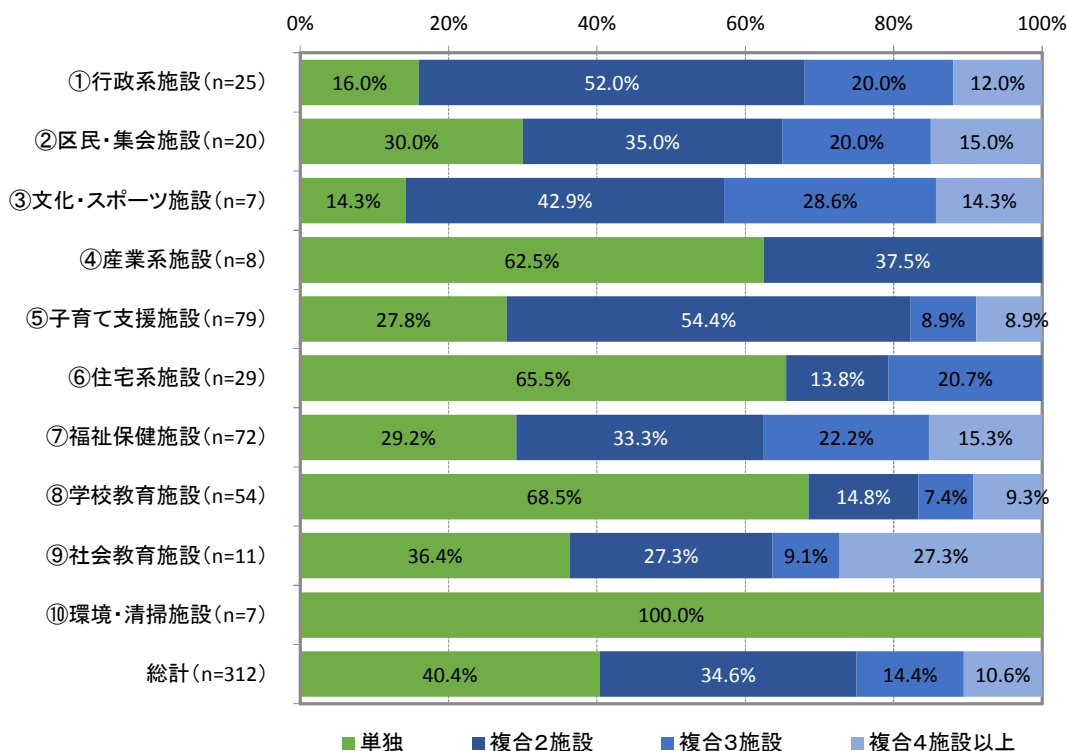
③ 建物形態（単独施設／複合施設）

区有施設の建物形態（単独施設／複合施設）をみると、全体では40.4%が単独施設であり、残りの59.6%が一つの建物に複数の施設が入っている複合施設となっています。

複合施設については、34.6%が2施設複合、14.4%が3施設複合、10.6%が4施設以上の複合となっています。土地・建物の有効活用の観点からも、施設の複合的な利用は大きな意義を有しており、区は資産の有効活用の度合いが比較的高いといえます。

施設分類別にみると、複合施設の割合が特に高いのが文化・スポーツ施設（85.7%）、行政系施設（84.0%）であり、8割を超えています。次いで、子育て支援施設（72.2%）、福祉保健施設（70.8%）などが7割を超えています。なお、複合している施設の数を見ると、子育て支援施設は2施設複合の割合が高く（54.4%）、社会教育施設や福祉保健施設などは4施設以上複合の割合がやや高くなっています。

施設分類別の建物形態（単独施設／複合施設）

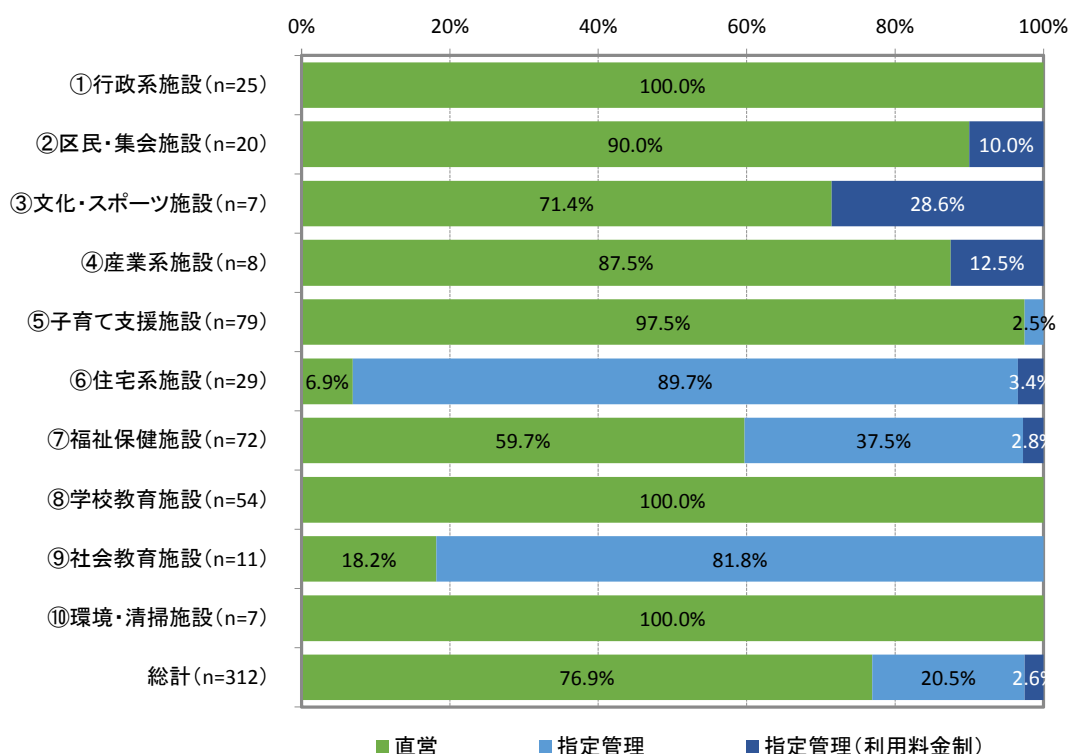


④ 管理運営形態（直営／指定管理）

区有施設の管理運営形態（直営／指定管理）をみると、全体では76.9%が直営で、指定管理者制度を導入している施設は23.1%となっています。また、利用料金制の指定管理者制度を導入しているのは全体の2.6%です。

施設分類別にみると、行政系施設、学校教育施設及び環境・清掃施設については、100%直営となっています。子育て支援施設についても、家庭あんしんセンターと就学前乳幼児教育施設（ぷりすくーる西五反田）を除き直営となっています（97.5%）。一方、指定管理者制度の導入割合が高いのは、区営住宅、区民住宅等の住宅系施設（93.1%）と図書館等の社会教育施設（81.8%）であり、いずれも8割を超えています。福祉保健施設についても、在宅サービスセンターや特別養護老人ホーム、地域密着型多機能ホーム、障害者福祉施設、健康センターなどに指定管理者制度が導入されており、導入割合は40.3%となっています。また、文化・スポーツ施設、産業系施設、区民・集会施設などについては、利用料金制の指定管理者制度が導入されています。

施設分類別の管理運営形態（直営／指定管理）

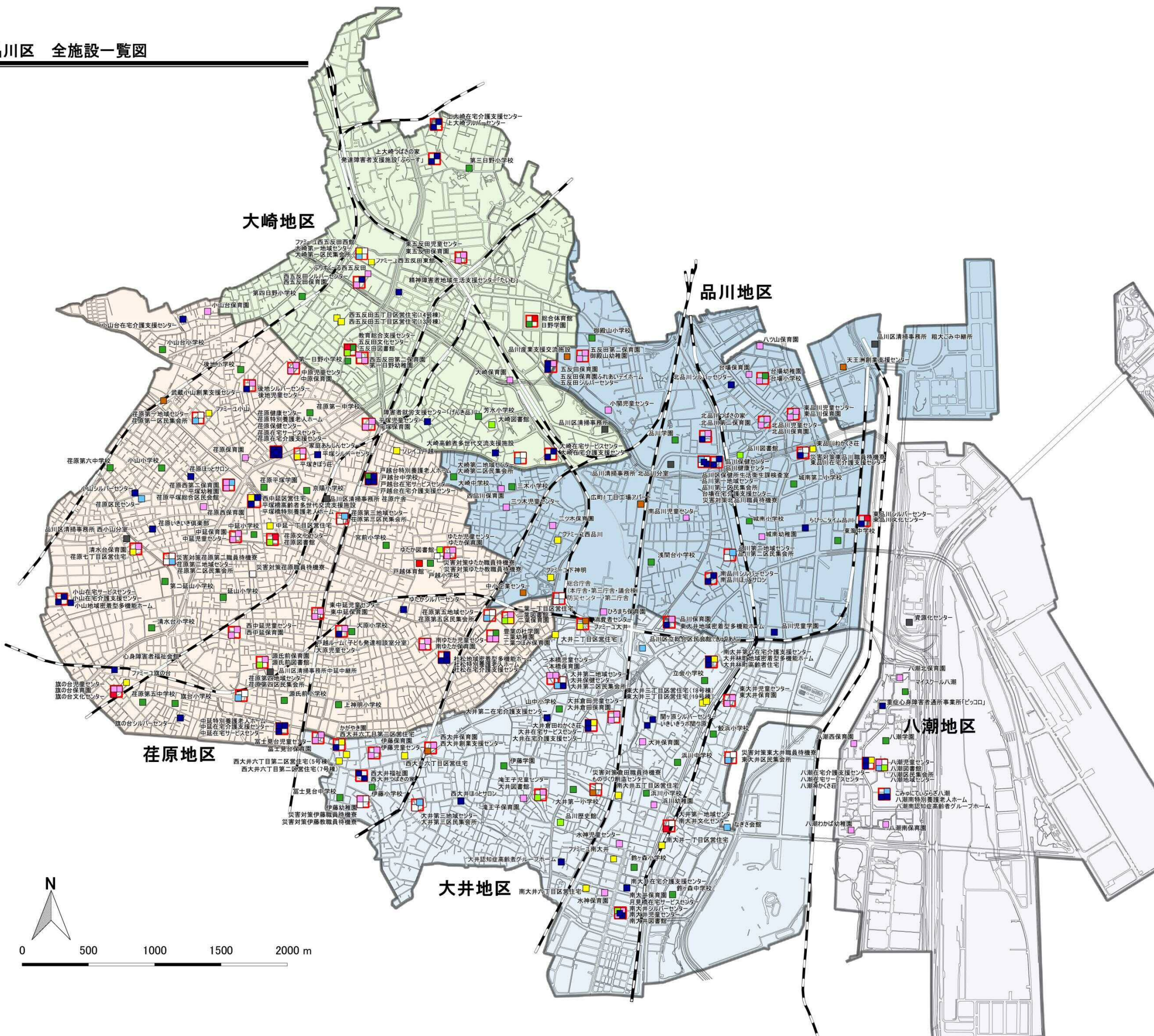


区有施設の状況（まとめ） ※平成27年度（2015年度）末現在

大分類	小分類	所管課	施設数 (施設)	延床面積 (㎡)	平均 延床面積 (㎡)	平均 築年数 (年)
1 行政系施設	1 庁舎	経理課	2	43,102	21,551	34.0
	2 地域センター	地域活動課	13	7,669	590	25.3
	3 災害対策待機寮	人事課、指導課	10	6,034	603	25.7
2 区民・集会施設	1 集会施設	地域活動課	14	4,679	334	24.5
	2 区民活動交流施設	文化観光課	1	7,269	7,269	31.0
	3 総合区民会館	文化観光課	2	25,834	12,917	14.0
	4 保養施設	地域活動課	2	8,473	4,237	20.0
	5 葬祭施設	戸籍住民課	1	1,295	1,295	23.0
3 文化・スポーツ施設	1 文化センター	文化観光課	5	15,281	3,056	35.0
	2 体育館	スポーツ推進課	2	10,968	5,484	18.5
4 産業系施設	1 創業支援施設	商業・ものづくり課	5	3,191	638	15.0
	2 産業支援交流施設	商業・ものづくり課	1	2,875	2,875	0.0
	3 消費者センター	商業・ものづくり課	1	1,930	1,930	18.0
	4 中小企業センター	商業・ものづくり課	1	7,625	7,625	35.0
5 子育て支援施設	1 保育園	保育課	43	31,575	734	35.2
	2 幼稚園	保育課	9	5,678	631	20.9
	3 就学前乳幼児教育施設	保育課	1	999	999	12.0
	4 児童センター	子ども育成課	25	14,210	568	41.6
	5 子育て・家庭支援施設	子ども家庭支援課	1	1,750	1,750	13.0
6 住宅系施設	1 区営住宅	都市計画課	15	22,914	1,528	35.7
	2 区民住宅(建設型)	都市計画課	8	78,840	9,855	16.0
	3 高齢者住宅(建設型)	高齢者地域支援課	4	9,437	2,359	17.8
	4 障害者住宅	障害者福祉課	1	56	56	13.0
	5 従前居住者用住宅	木密整備推進課	1	451	451	20.0
7 福祉保健施設	1 シルバーセンター	高齢者地域支援課	13	6,487	499	42.1
	2 高齢者活動拠点	福祉計画課、高齢者地域支援課	5	1,133	227	40.2
	3 在宅サービスセンター	高齢者福祉課	9	5,490	610	17.6
	4 在宅介護支援センター	高齢者福祉課	15	4,519	301	25.7
	5 障害者福祉施設	障害者福祉課	13	8,092	622	30.4
	6 地域密着型多機能ホーム・ 認知症高齢者グループホーム	高齢者福祉課	6	5,651	942	17.7
	7 特別養護老人ホーム	高齢者福祉課	5	27,461	5,492	28.4
	8 保健センター等	生活衛生課	4	9,019	2,255	25.5
	9 健康センター	健康課	2	4,916	2,458	17.0
8 学校教育施設	1 小学校	庶務課	31	174,121	5,617	41.7
	2 中学校	庶務課	9	63,567	7,063	38.9
	3 小中一貫校※	庶務課	12	105,647	8,804	10.0
	4 教育支援施設	教育総合支援センター	2	2,043	1,021	18.5
9 社会教育施設	1 図書館	品川図書館	10	11,242	1,124	34.3
	2 歴史館	文化観光課	1	2,426	2,426	31.0
10 環境・清掃施設	1 清掃事務所等	品川区清掃事務所	6	13,021	2,170	33.2
	2 リサイクル施設	品川区清掃事務所	1	2,387	2,387	23.0
計			312	759,357	2,434	30.3

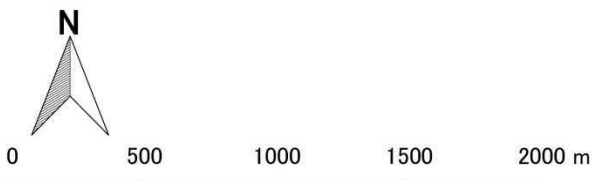
※小中一貫校：平成28年度(2016年度)より義務教育学校

品川区 全施設一覧図



凡例

- 複合施設
- 1.行政系施設
 - ・庁舎
 - ・地域センター
 - ・災害対策待機寮
- 2.区民・集会施設
 - ・集会施設
 - ・区民活動交流施設
 - ・総合区民会館
 - ・葬祭施設
- 3.文化・スポーツ施設
 - ・文化センター
 - ・体育館
- 4.産業系施設
 - ・創業支援施設
 - ・産業支援交流施設
 - ・消費者センター
 - ・中小企業センター
- 5.子育て支援施設
 - ・保育園
 - ・幼稚園
 - ・就学前乳幼児教育施設
 - ・児童センター
 - ・子育て・家庭支援施設
- 6.住宅系施設
 - ・区営住宅
 - ・区民住宅(建設型)
 - ・高齢者住宅(建設型)
 - ・障害者住宅
 - ・従前居住者用住宅
- 7.福祉保健施設
 - ・シルバーセンター
 - ・高齢者活動拠点
 - ・在宅サービスセンター
 - ・在宅介護支援センター
 - ・障害者福祉施設
 - ・地域密着型多機能ホーム・認知症高齢者グループホーム
 - ・特別養護老人ホーム
 - ・保健センター等
 - ・健康センター
- 8.学校教育施設
 - ・小学校
 - ・中学校
 - ・義務教育学校
 - ・教育支援施設
- 9.社会教育施設
 - ・図書館
 - ・歴史館
- 10.環境・清掃施設
 - ・清掃事務所等
 - ・リサイクル施設

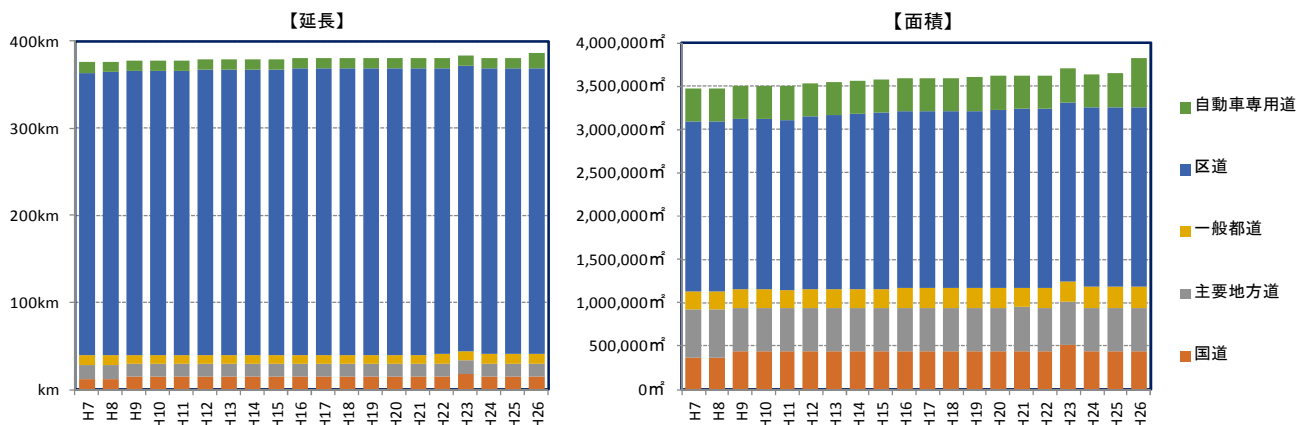


(2) インフラの現状と課題

① 道路

道路を種類別にみると、区道が大半を占めています。道路延長及び面積では、区道が微増傾向にあるものの、全体としてはほぼ横ばいで推移しています。

種類別道路の延長及び面積



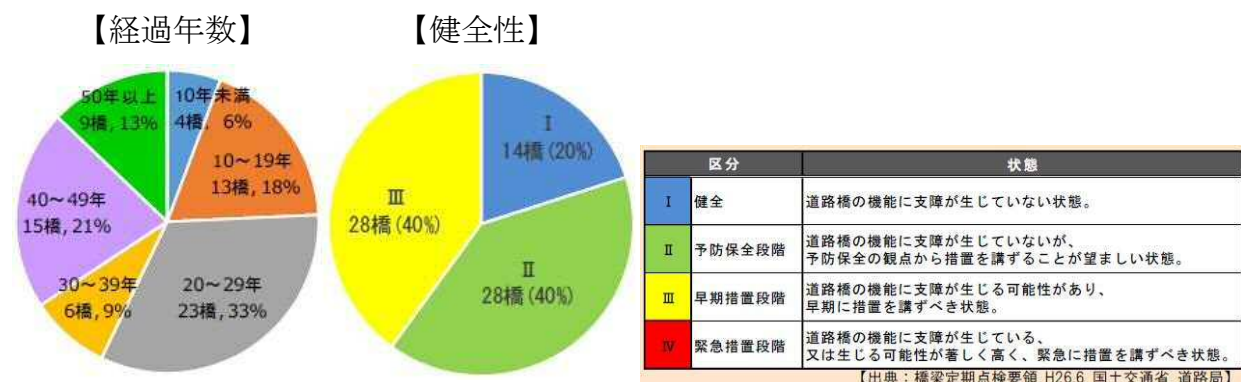
資料) 「品川区の統計」より作成

② 橋梁

区が管理している橋梁は 70 橋あります。このうち、40 橋 (57%) は建設後の経過年数が 30 年未満となっています。ただし、建設後 50 年を経過する老朽化橋梁は、今後 20 年間で 9 橋 (13%) から 30 橋 (43%) に大幅に増加することが見込まれています。また、健全性については、緊急措置が必要な健全性Ⅳの橋梁はないものの、修繕が必要な橋梁が 56 橋 (80%) あり、このうち早期修繕が必要な橋梁 (健全性Ⅲ) は 28 橋 (40%) となっています。

なお、区では「橋梁長寿命化修繕計画」を策定済みであり、この計画により今後 30 年間で約 108 億円のコスト縮減が可能と見込んでいます。

区が管理する橋梁の現状



資料) 品川区「橋梁長寿命化修繕計画 (改訂版)」(平成 27 年 (2015 年) 7 月)

長寿命化修繕計画による効果



資料) 品川区「橋梁長寿命化修繕計画(改訂版)」(平成27年(2015年)7月)

③ 公園

区が管理している公園は266箇所です。このうち、148箇所(55.6%)が街区公園、118箇所(44.4%)が児童遊園となっています。

開設から30年を超えている公園が全体の約5割を占めており、全体的に老朽化が進んでいる状況にあることから、区は、平成25年度にすべての公園を対象とした「公園施設長寿命化計画」を策定しています。この計画で、健全度調査を行ったところ、緊急の補修の必要性はないものの部分的に劣化が進行している「健全度B」が53.2%を占めており、部分的に補修もしくは更新が必要な「健全度C」は21.9%、利用禁止あるいは緊急な補修もしくは更新が必要な「健全度D」は0.1%となっています。なお、この計画に基づき延命化を図ることによって、10年間で約3.5億円のコスト縮減が達成できると見込んでいます。

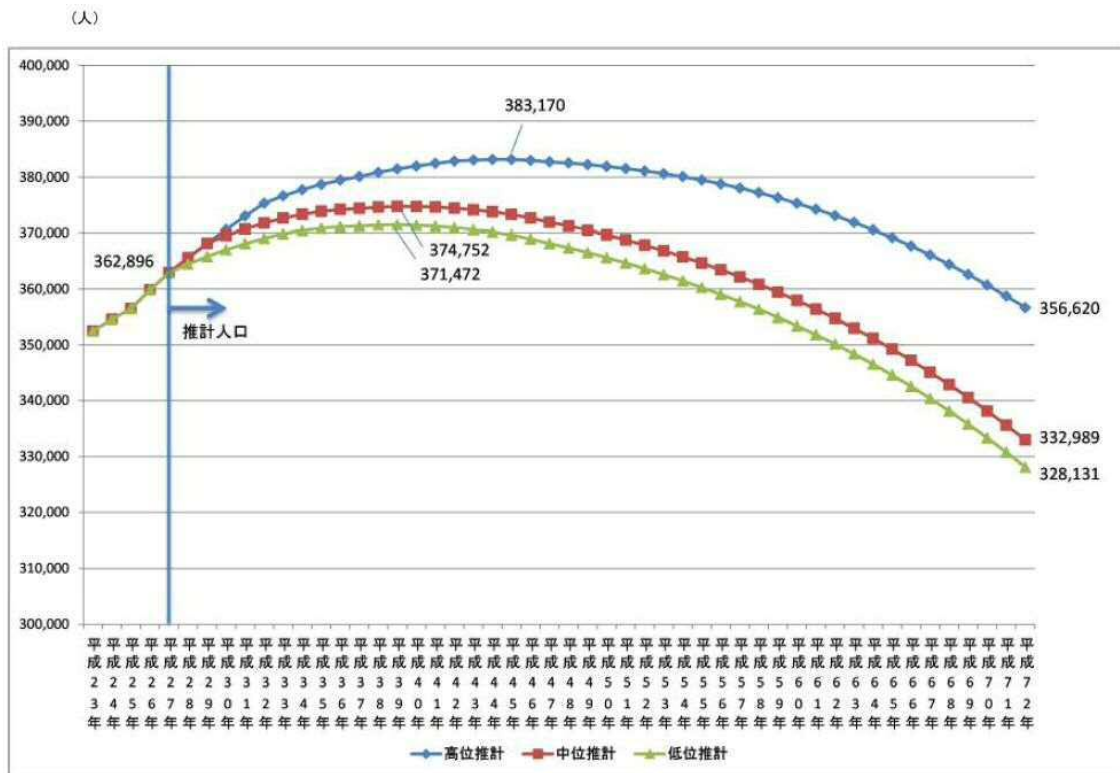
2. 人口についての今後の見通し

(1) 将来人口の見通し

① 総人口の推移

品川区の平成 27 年（2015 年）現在の日本人の総人口は約 36 万人となっています。総人口は当面は増加し、高位推計では平成 45 年（2033 年）に 383,170 人、中位推計及び低位推計では平成 39 年（2027 年）にピークを迎え（中位推計：374,752 人、低位推計：371,472 人）、以降は減少する見込みです。平成 72 年（2060 年）には高位推計で 356,620 人（平成 27 年（2015 年）比 1.7% 減）、中位推計で 332,989 人（同 8.2% 減）、低位推計で 328,131 人（同 9.6% 減）となる見込みです。

品川区の人口総数の将来推計値（日本人）



資料) 品川区「品川区人口ビジョン」(平成 28 年 (2016 年) 3 月)

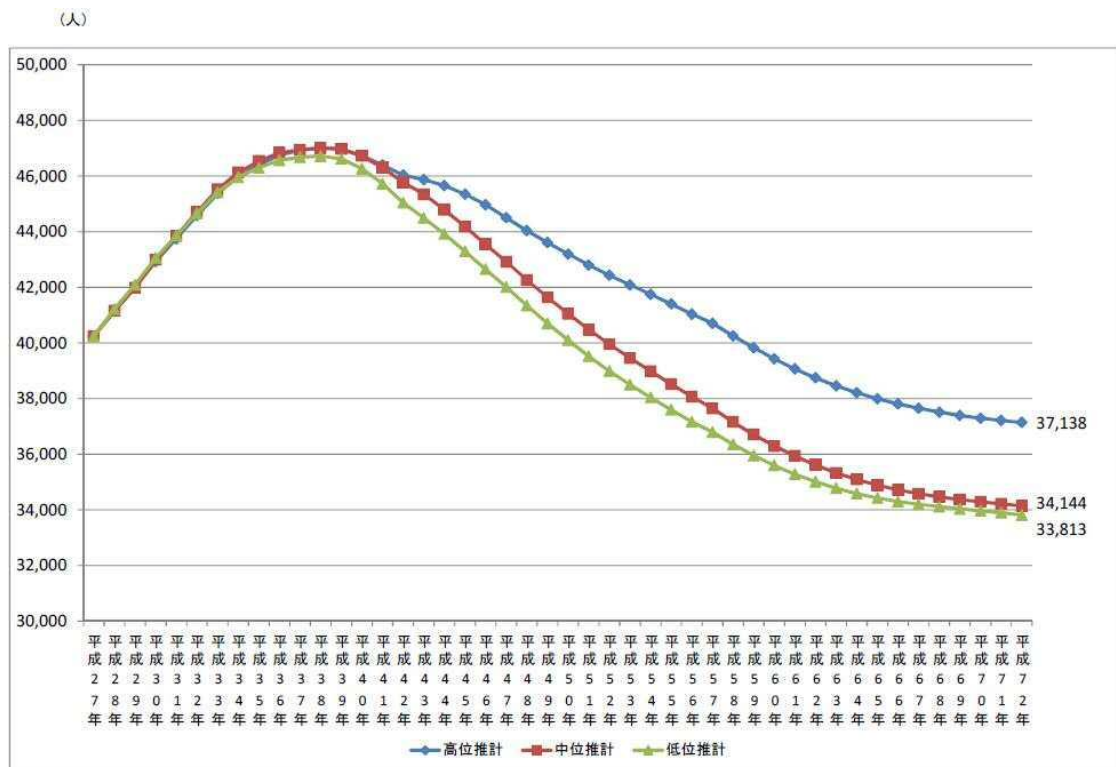
注釈 1) 各年 4 月 1 日現在の人数

注釈 2) 集計対象は日本人人口

② 年少人口の推移

日本人の年少人口は当面増加し、高位推計、中位推計、低位推計ともに平成 38 年(2026 年)にピークを迎え、以降は減少する見込みです。平成 72 年(2060 年)には高位推計で 37,138 人(平成 27 年(2015 年)比 7.7%減)、中位推計で 34,144 人(同 15.2%減)、低位推計で 33,813 人(同 16.0%減)となる見込みです。

品川区の年少人口の将来推計値(日本人)



資料) 品川区「品川区人口ビジョン」(平成 28 年(2016 年)3 月)

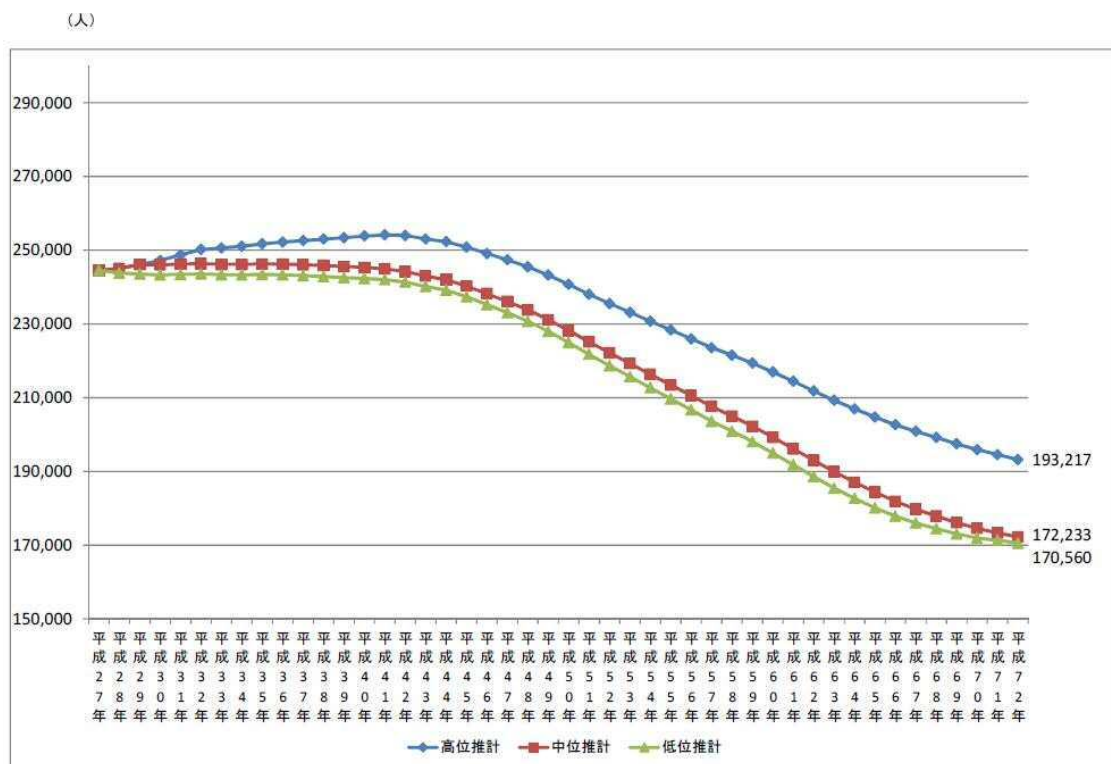
注釈 1) 各年 4 月 1 日現在の人数

注釈 2) 集計対象は日本人人口

③ 生産年齢人口の推移

日本人の生産年齢人口は高位推計、中位推計は当面増加し、高位推計では平成 41 年（2029 年）に、中位推計では平成 32 年（2020 年）にピークを迎え、以降は減少する見込みです。また、低位推計では当初から一貫して減少する見込みです。平成 72 年（2060 年）には高位推計で 193,217 人（平成 27 年（2015 年）比 21.0%減）、中位推計で 172,233 人（同 29.6%減）、低位推計で 170,560 人（同 30.2%減）となる見込みです。

品川区の生産年齢人口の将来推計値（日本人）



資料) 品川区「品川区人口ビジョン」(平成 28 年(2016 年)3 月)

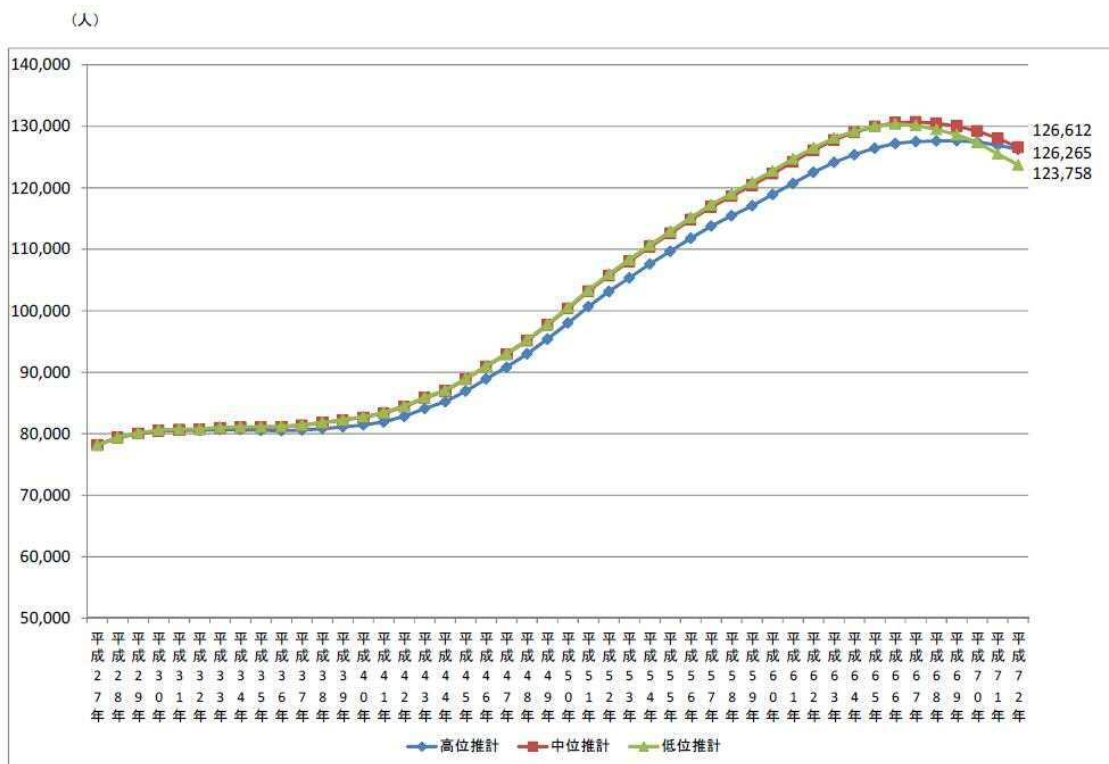
注釈 1) 各年 4 月 1 日現在の人数

注釈 2) 集計対象は日本人人口

④ 老年人口の推移

日本人の老年人口は今後増加し、高位推計では平成 69 年（2057 年）に、中位推計では平成 67 年（2055 年）に、低位推計では平成 66 年（2054 年）にピークを迎え、以降は減少する見込みです。平成 72 年（2060 年）には高位推計で 126,265 人（平成 27 年（2015 年）比 61.6%増）、中位推計で 126,612 人（同 62.0%増）、低位推計で 123,758 人（同 58.4%増）となる見込みです。

品川区の老年人口の将来推計値（日本人）



資料) 品川区「品川区人口ビジョン」(平成 28 年(2016 年) 3 月)

注釈 1) 各年 4 月 1 日現在の人数

注釈 2) 集計対象は日本人人口

(2) 将来の人口動向が公共施設に与える影響

品川区は、総人口、年少人口、生産年齢人口、老年人口のいずれも当面は増加を続けますが、将来は減少に転じると見込まれています。それに伴い、公共施設に対して次の3つの影響があるものと考えられます。

① 生産年齢人口の減少に伴う税収減

生産年齢人口は最も早く、中位推計で平成32年(2020年)には減少に転じ、平成72年(2060年)には平成27年(2015年)の7割程度となる見込みです。経済の担い手である生産年齢人口の減少は、税収の減少につながる事が予想されます。これにより区財政が厳しい状況となり、これまで同様に公共施設等を維持管理していくことは難しくなることが懸念されます。

② 年少人口が増加傾向から減少傾向に転じることに伴う施設需要の変化

年少人口は、当面増加傾向を示し、中位推計で平成38年(2026年)には47,006人(平成27年(2015年)比116.8%)となる見込みです。このため、子育て支援施設や学校教育施設については、当面の需要増への対応が求められます。一方、平成38年(2026年)以降、年少人口は減少が見込まれ、中位推計で平成72年(2060年)には平成27年(2015年)比84.8%となることから、将来需要の減少した施設の有効活用についても視野に入れたマネジメントが求められます。

③ 老年人口の増加傾向の継続による高齢者向けの施設需要の増大

老年人口は、一貫して増加傾向を継続し、中位推計で平成67年(2055年)にピークを迎え、平成27年(2015年)に比べ約1.7倍の水準まで増加する見込みです。このため、高齢者向けの公共施設は、中長期的に増加し続ける需要に対し、適時適切に対応できるよう効果的・効率的な施設のマネジメントが求められます。

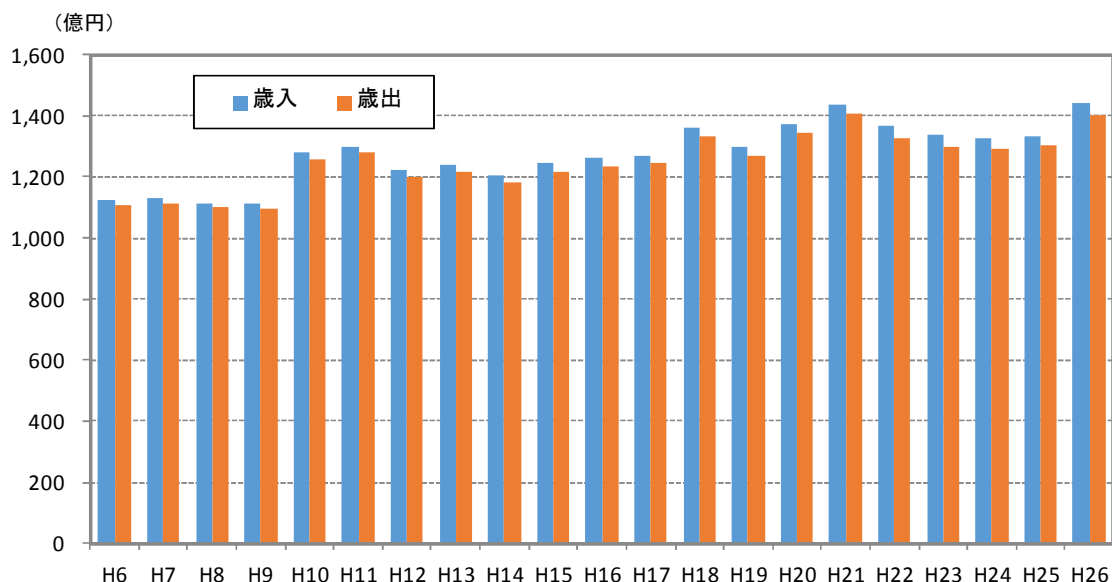
3. 公共施設等の維持管理・修繕・更新等に係る中長期的な経費の見込み

(1) 財政の状況

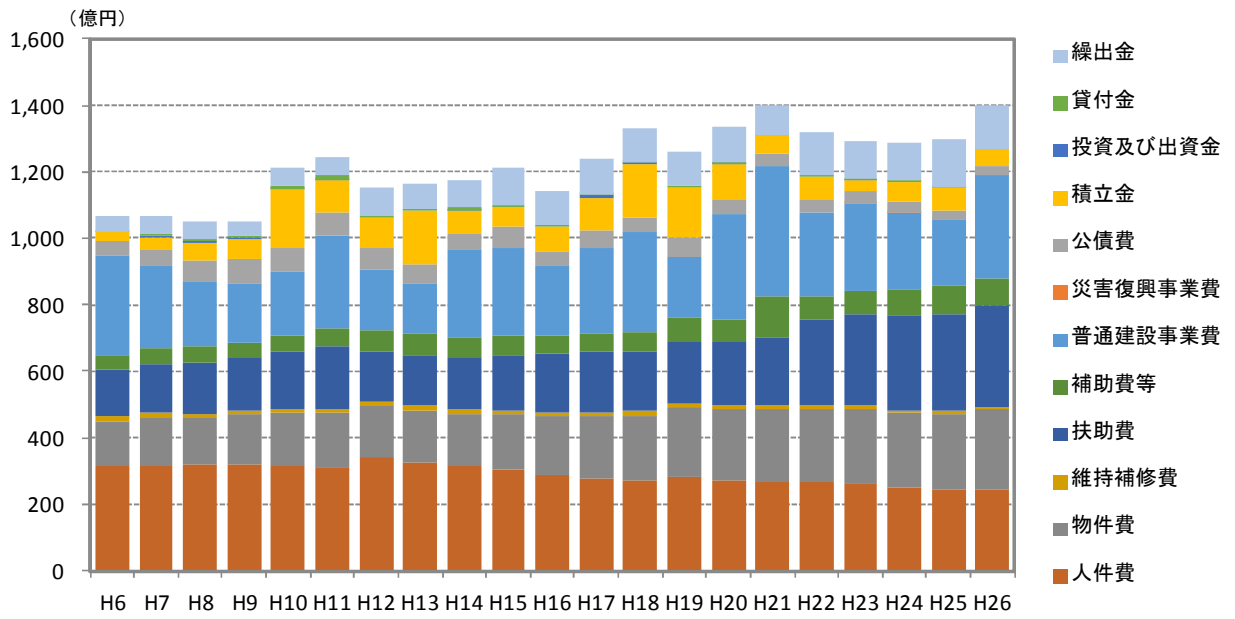
一般会計歳入歳出決算額の推移をみると、総額はやや増加傾向にあります。一般会計性質別歳出決算額の内訳をみると、特に扶助費の伸びが顕著であり、この20年間で、平成6年(1994年)の141億円から平成26年(2014年)の303億円へと2倍以上に増加しています。一方、普通建設事業費は減少傾向にあり、平成6年(1994年)の299億円から平成25年(2013年)の198億円に約100億円減少していましたが、平成26年(2014年)には大幅増に転じ、312億円となっています。この普通建設事業費の大幅増を主因として、一般会計全体の歳入歳出決算額も直近の平成26年には大幅増になっています。

今後、生産年齢人口の減少による税収減が懸念される中、一層の少子高齢化の進展により扶助費はさらに増加することが見込まれることから、公共施設の維持管理・修繕・更新に充当できる財源はこれまでよりさらに厳しくなることが予想されます。

一般会計歳入歳出決算額の推移



一般会計性質別歳出決算額の推移



(2) 公共施設の更新等に係る経費等の試算

作成したデータベースを活用し、区が管理する公共施設 312 施設について、大規模改修・更新（建替）を行っていくために必要となる経費の見込みを推計しました。

① 推計方法

推計にあたっては、地域総合整備財団（ふるさと財団）の更新費用試算ソフトにおける試算条件をもとに、施設分類別の大規模改修及び更新（建替）の周期と単価を下記の通り設定しました。

試算条件（施設分類別の大規模改修・更新（建替）の周期と単価の設定）

	周期(年)		単価(万円/㎡)	
	大規模改修	更新(建替)	大規模改修	更新(建替)
(1)行政系施設	30	60	25	40
うち、災害対策待機寮	30	60	17	28
(2)区民・集会施設	30	60	25	40
うち、保養施設	30	60	20	36
(3)文化・スポーツ施設	30	60	25	40
うち、体育館	30	60	20	36
(4)産業系施設	30	60	25	40
(5)子育て支援施設	30	60	17	33
(6)住宅系施設	30	60	17	28
(7)福祉保健施設	30	60	25	40
(8)学校・教育施設	30	60	17	33
(9)社会教育施設	30	60	25	40
(10)環境・清掃施設	30	60	25	40

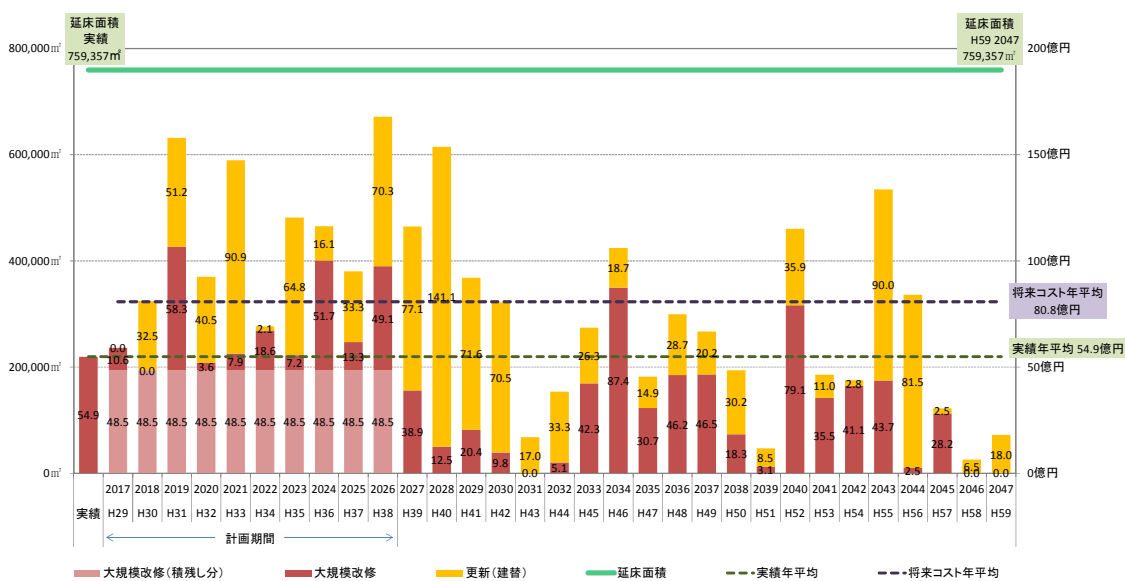
※地域総合整備財団（ふるさと財団）の更新費用試算ソフトにおける単価設定は、施設の用途を大きく4段階に分けて設定されていますが、それをもとに本区の施設分類に置き直して、上記のとおり設定しました。なお、災害対策待機寮については住宅系施設としての単価、保養施設及び体育館についてはスポーツ・レクリエーション系施設としての単価を当てはめました。

② 推計結果

この試算条件に基づき、施設分類ごとに所定の周期で大規模改修及び更新（建替）を行うものとして、それぞれ施設の延床面積に設定単価を掛け合わせることで、大規模改修・更新（建替）を行っていくために必要となる経費を試算しました。その結果、将来の経費は、今後 30 年間の年当たり平均で 80.8 億円が必要になると見込まれます。

現状で公共施設の大規模改修・更新（建替）にかけている経費は、昭和 60 年（1985 年）から平成 26 年（2014 年）までの 30 年間の実績で、年当たり平均 54.9 億円となっています。したがって、将来コストと現状のコストを比較すると、今後は年当たり平均で 25.9 億円の財源が不足することが見込まれます。

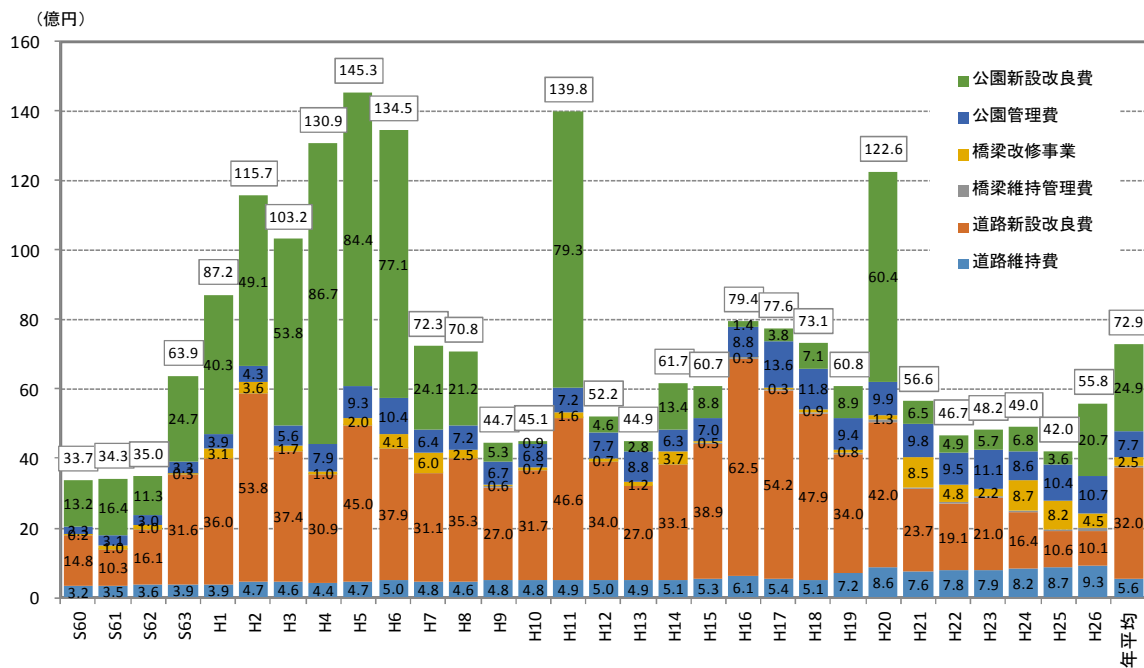
公共施設の更新等に係る経費の見込み



(3) インフラの新設・維持管理に係る経費

過去30年間のインフラの新設・維持管理に係る経費をみると、道路新設改良費が年平均32.0億円でもっとも多くなっています。次いで、公園新設改良費が年平均24.9億円となっています。ただし、いずれも近年は大幅に圧縮され、インフラ全体に係る経費が年当たり50億円前後におさえられており、また新設改良よりも維持管理に係る経費が増加する傾向にあります。

インフラの新設・維持管理に係る経費 (S60~H26)



Ⅲ. 公共施設等の総合的かつ計画的な基本方針

1. 基本理念

(1) 長期基本計画の着実な実現

区は、平成 20 年（2008 年）4 月、区の将来像を「輝く笑顔 住み続けたいまち しながわ」とする「品川区基本構想」を取りまとめ、平成 21 年（2009 年）4 月には、基本構想の実現のための施策とスケジュールを示した「品川区長期基本計画」（平成 21 年度（2009 年度）～平成 30 年度（2018 年度））を策定しました。その後、平成 26 年（2014 年）4 月には、区政を取り巻く社会環境の変化に対応するため長期基本計画の中間見直しを行いました。また、長期基本計画を着実に実現していくための中期的な計画として、平成 28 年（2016 年）4 月に、総合実施計画の第 4 次（平成 28 年度（2016 年度）～平成 30 年度（2018 年度））を策定しています。

「品川区公共施設等総合計画」はこれらの計画との整合を図りながら、中長期的な視点の下、施設の建設・改築、インフラの整備・改修、及び既存施設の有効活用を行う際の積極的に検討すべき全体方針とともに、施設類型ごとの基本的な方向性を示すものです。

(2) 公共施設有効活用プランの発展的継承

区は、平成 24 年（2012 年）7 月に、区民の貴重な財産である区有施設の現状と課題を整理し、より効果的・効率的に区民サービスを提供するための区有施設の今後の方向性を明らかにすることを目的に「品川区公共施設有効活用プラン」を策定しました。「品川区公共施設等総合計画」はこのプランの基本方針を、現在の社会情勢や行政需要を踏まえ発展的に継承するものです。

2. 全体方針

(1) 財政負担を考慮しながらも、必要な施設は整備

区が保有する全 312 施設について、維持管理・修繕・更新等を適切な時期に行う場合、今後 30 年間で年当たり平均 80.8 億円の経費が必要となると見込まれ、現在と比べると、年当たり平均で 25.9 億円のコスト増が発生すると推計されています。そのような中でも、既存施設を適切に維持管理していくことを基本としつつ、子育て支援施設や福祉施設等の新たな行政需要には適時適切に対応していく必要があります。そのため、施設の建設・改築の検討にあたっては、必要な機能や延床面積を精査し、費用対効果を踏まえた適正な施設機能と規模の設定を行い、コスト縮減を行います。

(2) 施設の統廃合や複合化を検討

施設で提供するサービスが建設当初の目的や役割を果たしているか、区民ニーズの変化に対応できているか、施設は有効に機能しているか、民間施設と競合していないかなど、施設の必要性や存在意義をゼロベースで検証し、その目的や役割を果たしていない施設などは、地域ニーズや利用実態を踏まえ、他機能への用途転用、近隣施設との統合・複合化などを検討し、施設総量の適正化を図ります。

(3) 施設需要に合わせた弾力的な使用・運用及び転用等を検討

施設の利用状況や区民ニーズを的確に把握し、レイアウト変更や大規模改修にあわせて多目的利用が可能な仕様に変更するなど、施設の弾力性の向上を図ります。また、従来の目的別、対象別に利用者を固定した施設のあり方を見直し、幅広い区民が利用可能となるような条件整備を図ります。

(4) 公設民営、民設民営をはじめ施設の民間への移行を検討

公共施設の管理運営にあたっては、効率性、区民サービスなどの観点から検討・改善を行い、コスト縮減、利用率及び区民満足度の向上を図ります。特に、民間に管理運営を任せることのできる施設は、民間事業者等による施設運営への移行や指定管理者制度の更なる推進について検討を進めます。

(5) PPP/PFI を含め民間活力の活用を幅広く検討

公共施設の整備及び施設運営にあたっては、PPP/PFI 手法の導入も検討し、民間の資金、経営能力及び技術的能力、創意工夫・ノウハウを取り入れるなど民間活力を広く活用し、効果的・効率的な施設整備、質の高い施設運営を行います。そのため、本計画の策定に併せて、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法に対し、PPP/PFI 手法の導入の適否を検討するための必要な手続きを定めます。

また、施設の立地条件や地域特性に応じた定期借地権の手法による民間貸付など、資産としての有効活用も行います。

さらに、区の施策上必要性の高い施設を民間事業者が整備する場合、貸付の賃料を減額するなど、民間活力の積極的な誘導を図ります。

3. 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

(1) 点検・診断等の実施方針

① 日常的・定期的な点検・診断等の実施

建築物を構成する部材や設備は、経年変化によって生じる腐食や損傷、老朽化等によって劣化し、本来の機能を低下させる要因となります。そこで、施設管理者による日常点検や建築基準法に基づく定期点検を実施するとともに、指定管理者や維持管理受託者による各種設備等の点検等を実施し、屋根材や外装仕上げなどの建築部分及び電気設備や給排水設備などの建築設備部分における劣化状況を的確に把握します。特にひび割れ等がないか確認し、将来の震災に対して、構造体の強度に問題がないか把握します。

② 点検・診断等の記録の蓄積・活用

点検・診断等の結果に基づき必要な対応を行うとともに、点検・診断等の内容や対応した内容を履歴情報として蓄積し、一元的に管理・活用することで、計画的な維持管理・修繕・更新等を実施するとともに、本計画の見直しに反映させます。

(2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針

建築物の維持管理・修繕・更新等は、事後改修ではなく、点検・診断を踏まえた計画的な予防保全を徹底するとともに、防水や塗装について適宜改修・更新することにより、施設の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減と財政負担の平準化に努めます。

(3) 安全確保の実施方針

点検・診断等の結果によって、緊急度・危険度の高いものに対しては、早急に修繕等の対策を講じるとともに、老朽化や耐震化の状況を注視し、事故の未然防止と安全確保に努めます。

利用中の公共施設等については、利用者の安全を確保するために、平時から緊急時に備えた設備の整備を図り、有事の際の被害を最小限にとどめます。

(4) 耐震化の実施方針

区では、平成 19 年（2007 年）に「品川区耐震改修促進計画」を策定し、昭和 56 年（1981 年）5 月以前に建設された旧耐震基準の区有施設について、計画的に耐震化の取組みを進めています。今後は、橋梁等のインフラ施設についても耐震化を進めていきます。

(5) 長寿命化の実施方針

① 建築物における長寿命化

区有施設については、「区有施設中長期改修計画」及び「公営住宅等長寿命化計画」に基づき、定期的な点検・診断等と必要箇所への適切な修繕・更新を行うことで長寿命化を図り、中長期的な視点に立った安全性の確保とライフサイクルコストの縮減を図ります。

② インフラ施設における長寿命化

インフラ施設については、「橋梁長寿命化修繕計画」及び「公園施設長寿命化計画」に基づき、健全度に応じた適切な修繕・更新を行うとともに、道路における長寿命化についても検討し、インフラ施設の安全を確保した上でライフサイクルコストの縮減を図ります。

IV. 計画のマネジメント

本計画を着実に推進していくため、必要に応じて個別施設計画等を策定することにより、計画の立案 (Plan)・実施 (Do)・評価 (Check)・見直し (Action) を継続的に行う PDCA サイクルの確立を図ります。その際には、区の上位計画である「長期基本計画」及び「総合実施計画」との整合を図り、実効性の高いマネジメントを行います。

体制面では、全庁的な取組が必要となるため、横断的な推進組織の設置や外部の専門家などの意見を取り入れる仕組みについても検討します。

また、区民の施設需要の変化に的確かつ迅速に応えるため、施設の整備や再編等を進めていくためには、議会をはじめとして区民の理解・協力が不可欠になることから、適時適切に議会や区民と情報共有を図りつつ、協働に十分に配慮したマネジメントを行います。

なお、本計画は概ね 30～40 年程度の見通しのもとで、10 年を計画期間とする長期的な計画であるため、状況の変化等に応じて適宜計画の見直しを行います。