

# 品川区公共施設等総合計画（骨子）

平成29年2月

品川区

# I. 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。さらに、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））を策定しました。

「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、およ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積極的に検討**

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・運用および転用等を検討**

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併せた多目的利用が可能な仕様に変更するなど施設の弾力性を向上させます。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積極的に検討**

公共施設の管理運営にあたっては、効率性、区民満足度およびサービス向上の観点から、コスト縮減、利用率の向上、サービス改善による管理運営の改善を進めていきます。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てまいります。

## **(5) PPP・PFIを含め民間活力の活用を幅広く検討**

公共施設の整備および施設運営にあたっては、PPP/PFI手法の導入を検討し、民間の資金、経営能力および技術的能力、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。

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およ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・修繕方法は、事後改修ではなく、点検・診断等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、早急に改修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きています。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」および「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」および「公園施設長寿命化計画」に基づき、健全度に応じた適切な補修を行うとともに、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。

## II. 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」および「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。

### III. 施設類型ごとの方向性

---

【基準日：平成 28 年 3 月 31 日】

#### 1. 行政系施設

---

##### (1) 現状と課題

- ・総合庁舎（本庁舎、第三庁舎、議会棟）は、平成 23 年度（2011 年度）に免震装置の導入が完了していますが、設備機器や内装材については劣化が著しい状況です。
- ・第二庁舎（防災センター）は、築 21 年が経過し、設備機器の大規模改修時期を迎えています。
- ・地域センターは、平成 29 年度（2017 年度）に「支え愛・ほっとステーション」が全地域センターに設置されるなど、「地域の拠点」としての機能強化が求められています。

##### (2) マネジメントの方向性

- ・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。

#### 2. 区民・集会施設

---

##### (1) 現状と課題

- ・他分類施設でも会議室、集会室等の貸出しを行っているものがあり、貸室については「集会室機能」の横断的な整理が必要です。

##### (2) マネジメントの方向性

- ・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。

### 3. 文化・スポーツ施設

---

#### (1) 現状と課題

- ・他分類施設でも会議室、集会室等の貸出しを行っているものがあり、貸室については「集会室機能」の横断的な整理が必要です。
- ・東京 2020 オリンピック・パラリンピックに向けて、運動施設の改修など競技種目の機運醸成に取り組んでいます。

#### (2) マネジメントの方向性

- ・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) 現状と課題

- ・他分類施設でも会議室、集会室等の貸出しを行っているものがあり、貸室については「集会室機能」の横断的な整理が必要です。
- ・SHIP（産業支援交流施設）を平成 27 年 6 月に開設、指定管理者制度（利用料金制）を導入しています。

#### (2) マネジメントの方向性

- ・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。

## 5. 子育て支援施設

---

### (1) 現状と課題

- ・他施設との複合施設が多く、大規模改修や改築の際は施設全体としての調整が必要です。
- ・改修等の際は、仮移転用地を確保するなど、運営を継続しながら実施する工事手法の検討が必要です。

### (2) マネジメントの方向性

- ・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めます。
- ・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。

## 6. 住宅系施設

---

### (1) 現状と課題

- ・区営住宅については、都営住宅から移管された住宅が多く、半数以上が築35年以上経過しており、耐震改修は完了していますが、老朽化が進んでいます。
- ・区民住宅（建設型）については、入居率は91%（平成29年（2017年）1月末）ですが、築年数の経過した住宅については新規の入居希望者が現れにくい住宅もあります。

### (2) マネジメントの方向性

- ・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。



## 7. 福祉保健施設

---

### (1) 現状と課題

- ・福祉施設については、学校跡地や国有地なども活用し整備を進めています  
が、今後も高齢者人口の増加が見込まれています。
- ・シルバーセンターについては、平成 28 年度（2016 年度）に、2 施設を建替  
え時に高齢者多世代交流支援施設（ゆうゆうプラザ）に転換しました。
- ・他分類施設でも会議室、集会室等の貸出しを行っているものがあり、貸室に  
ついては「集会室機能」の横断的な整理が必要です。

### (2) マネジメントの方向性

- ・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。

## 8. 学校教育施設

---

### (1) 現状と課題

- ・築後 40～50 年以上が経過している校舎が多く、校舎の老朽化への対応が必  
要となっています。
- ・就学人口が増加しており、学区域や学校改築等への対応が必要となっていま  
す。

### (2) マネジメントの方向性

- ・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。

## 9. 社会教育施設

---

### (1) 現状と課題

- ・図書館については、全 10 館中 8 館が複合施設のため、施設改修に際しては各種調整を行う必要があります。

### (2) マネジメントの方向性

- ・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。

## 10. 環境・清掃施設

---

### (1) 現状と課題

- ・品川清掃事務所については、築 20 年が経過し、設備機器の大規模改修時期を迎えています。

### (2) マネジメントの方向性

- ・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。