

中央区公共施設個別施設計画



令和 3(2021)年 3 月

中央区

第1章 中央区公共施設個別施設計画の概要	1
1 計画策定の背景・目的	1
2 計画の位置付け	3
3 計画期間	4
4 対象建物・施設	5
第2章 区有施設の状況と対策	18
1 公共施設等の管理に関する基本目標・基本方針	18
(1)公共施設等の課題	18
(2)公共施設等の管理に関する基本目標	20
(3)公共施設等の管理に関する基本方針	21
2 対象施設の状況	22
(1)対象施設の用途別延床面積の状況	22
(2)用途別築年度別整備状況	32
(3)対象施設の健全度の状況	33
3 将来修繕・改修・更新(改築)費用の見込み	35
(1)公共施設実態調査に基づく試算	35
(2)維持管理費	37
4 対策の実施	38
(1)修繕・改修工事の集約	38
(2)予防保全型の維持管理	39
(3)施設の長寿命化	39
(4)財政負担の平準化	41
(5)人口減少を見据えた施設保有量の最適化	42
5 今後10年間の実行計画	43
第3章 計画の推進	45
1 進捗管理	45
2 推進体制	45

第1章 中央区公共施設個別施設計画の概要

1 計画策定の背景・目的

【全国状況】

国や全国の地方公共団体では、厳しい財政状況が続く中、日本の総人口は平成 20(2008) 年をピークとして減少局面に入るとともに、急激な少子高齢化により、人口構成も大きく変化しています。公共施設においては、高度経済成長期前後に建築された建築物が多く、老朽化対策に要する多大な費用が大きな課題となっています。

また、人口減少や価値観の多様化等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されることから、長期的な視点を持ち、更新、統廃合、長寿命化を計画的に行うことにより財政負担の軽減・平準化とともに、最適な公共施設等の配置を実現していく必要があります。

そこで、国は、「新しく造る」ことから「賢く使うこと」への重点化が課題である。」との認識のもと平成 25(2013)年に「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、地方公共団体に対し、平成 28(2016)年度までに公共施設等の安全・安心な維持管理、最適な配置、財政負担の軽減などの方針を示す「公共施設等総合管理計画」を、この計画に基づき令和2(2020)年度までに個別施設ごとの具体的な対応方針を定める「個別施設計画」を策定するよう要請しました。

【中央区状況】

本区の人口は、昭和 28(1953)年に 172,183 人まで増加しましたが、その後は高度経済成長や都市化の進行に伴って減少に転じ、平成9(1997)年には、71,806 人と過去最低を記録しました。

その後、住環境整備をはじめとした総合的な人口回復施策等により増加に転じ、平成 18(2006)年には長年目標としてきた 10 万人を達成しました。令和 2(2020)年 4 月には 66 年ぶりに 17 万人台を突破し、令和3(2021)年1月1日現在、170,583 人を擁します。出生数についても、平成 28(2016)年から令和 2(2020)年まで年間 2,000 人を超えるなど力強い人口増加が続いています。

東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会は、世界的な新型コロナウイルス感染症拡大の影響により1年延期されましたが、大会後の選手村跡地の住宅開発を始め、引き続き、大規模な住宅開発事業が計画されていることなどにより令和8(2026)年中には 20 万人の突破を見込んでおり、人口増加の速度がやや緩やかになる可能性もあるものの、当面の間は、この傾向が続くものと考えられます。このため、人口増加に伴う学校教育施設、子育て支援施設、高齢者福祉施設の整備や交通インフラ等の整備などの行政需要・施設需要の拡大に迅速かつ的確に対応していく必要があります。

しかしながら、区内人口の増加傾向は永続的なものではなく、日本全体の人口減少などの影響により、将来的には、本区においても減少局面に入ることを見込んでいます。人口減少による特別区税等の税収減の一方、施設の余剰や経年劣化に伴う施設維持管理等のコスト増が懸念されることなどから、公共施設等の整備や更新、大規模改修にあたっては、民間活力の利用などあらゆる手法を検討するとともに、需要の変化に柔軟に対応できるよう施設の転用のし易さなどを考慮したものとする必要があります。

また、既に区が整備した公共施設等においては、比較的築年数の浅い建物が多く、現段階では老朽化は進んでいないものの、1990年代に建築されたものが多いことから、同時期に建築された建物について今後、同時期に対策が必要になると考えられるため、早い段階から計画的な施設マネジメントを進めていく必要があります。

本区では、国の要請を受け、本区の状況を考慮し、公共建築物や道路、橋りょうなどのインフラを含む「公共施設等」について、現状把握や維持管理の方針、財政負担の軽減・平準化など長期的な視点をもった最適なマネジメントを実現し、質の高い行政サービスを持続させることを目的として、平成28(2016)年度に「中央区公共施設等総合管理方針」(以下「総合管理方針」という。)を策定しました。

令和2(2020)年初旬より、全世界が新型コロナウイルス感染症の感染拡大という難局に直面することとなりました。本国においても、同年4月に緊急事態宣言が発せられ、その後、解除されたものの、再度の感染者数の急増を受けて、令和3(2021)年1月には、二度目の緊急事態宣言が発せられました。

本区は、国や都と連携しながら感染拡大防止と社会経済活動の両立に向けた施策を講じているところでありますが、感染症の影響により、未曾有の景気の落ち込みが見込まれ、特別区税や特別区交付金など区財政の根幹となる歳入が大幅に減収となり、回復までに相当の期間を要することが想定されることから、適切な施設マネジメントにより公共施設等に係る費用を抑え、財政負担の軽減・平準化をより一層進めていく必要があります。

そこで、総合管理方針における基本目標・基本方針等を踏まえ、今後10年間の公共施設の修繕・改修・更新(改築)等の計画として、「中央区公共施設個別施設計画」を策定します。計画に沿って着実に施設の改修・更新等を進め、施設の長寿命化を図り、財政負担の軽減・平準化を図っていきます。

2 計画の位置付け

本計画は、総合管理方針の下位計画として、施設の修繕¹・改修²・更新(改築)時期の分散により財政負担の平準化を図り、各施設における長寿命化を推進する観点から、施設ごとの劣化状況や修繕履歴を考慮した修繕・改修・更新(改築)等の実行計画を策定します。

本区では、建物については、学校施設とその他の公共施設、インフラについては、既に策定済みの橋りょうを除き、道路、駐車場・駐輪場、公園などの個別施設計画を令和2(2020)年度および令和3(2021)年度に策定します。本計画は、建物の内の公共施設を対象とします。

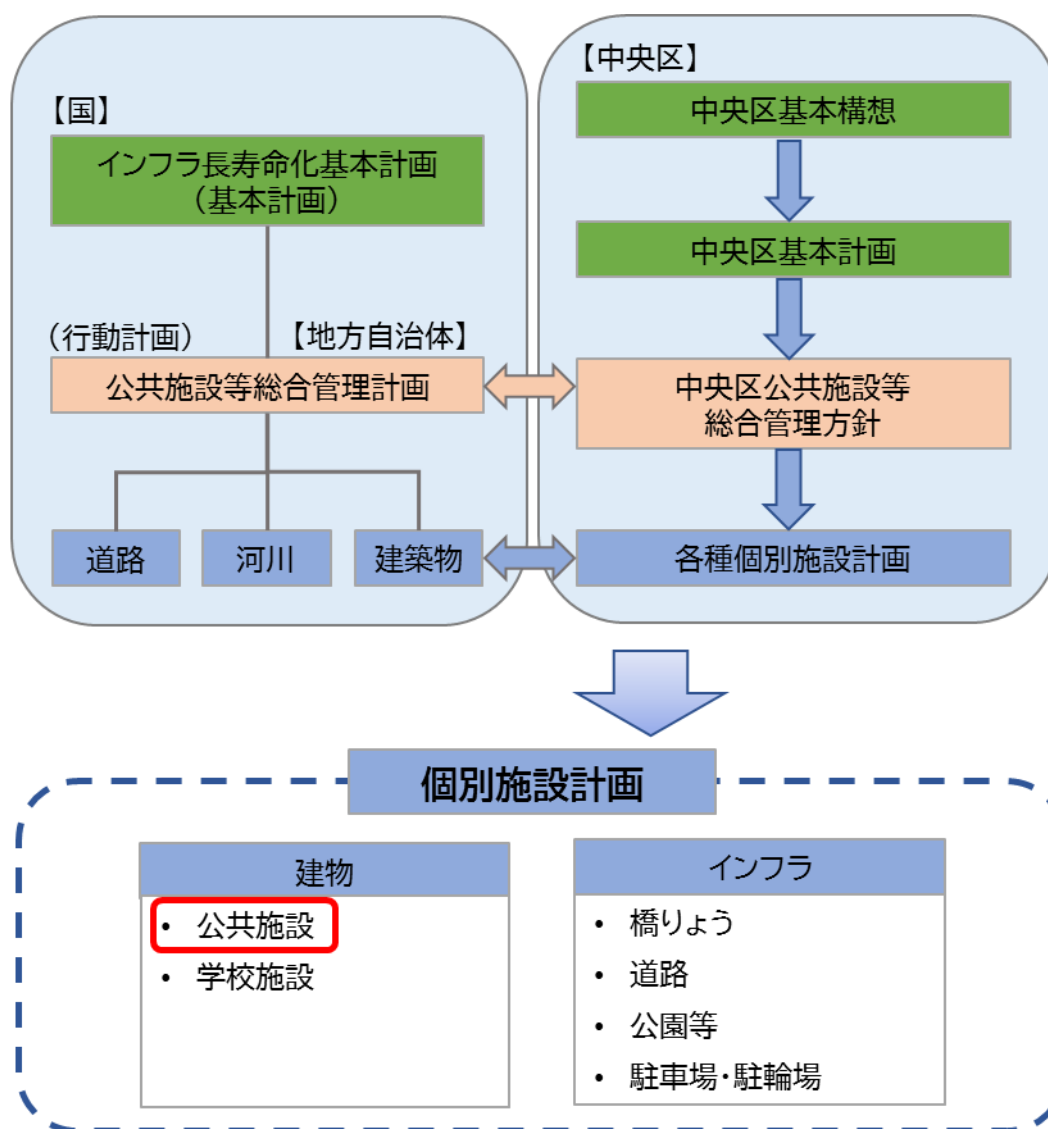


図1-1 個別施設計画の位置付け

¹ 修繕:建物の性能を維持して元の状態にまで回復させること。

² 改修:修繕だけでなく、性能・機能を向上させ、建物の性能を改善すること。

3 計画期間

本計画は、令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までの10年間を計画期間とします。

なお、社会経済状況や人口動向が大きく変化しており、施設の状況についても経年劣化や疲労等によって時々刻々と変化することから、施設の点検結果等も踏まえ、適宜計画を更新していきます。

また、個別施設計画の上位計画である総合管理方針については、計画期間を平成29(2017)年度から令和28(2046)年度までの30年間と設定していますが、必要がある場合には順次見直すこととしており、個別施設計画の策定等を踏まえて、その内容を反映するとともに、長寿命化対策による効果を明らかにするなどの改定を令和3(2021)年度に予定しています。

4 対象建物・施設

本計画では、本区が所有する表1-1の建物・施設を対象とします。

なお、学校施設(幼稚園、公私連携幼保連携型認定こども園、小学校、中学校)については、文部科学省の定める手引き等に基づいて、令和3(2021)年2月に「中央区学校施設個別施設計画」を策定したことから、本計画の対象から除きます。

また、仮設建物については施設の長寿命化の観点とはなじまないこと、また、100㎡未満の小規模建物については改修等に伴う財政負担の影響が少ないことから、それぞれ本計画の対象から除きます。

表1-1 対象建物・施設一覧

(令和2年3月31日現在)

建物番号	建物名	所在地	築年数	構造階数	施設名	延床面積(㎡)	建物全体の延床面積(㎡)
1	中央区庁舎	築地 1-1-1	51	SRC 造 B3~11	中央区庁舎	18,249.58	21,871.11
					京橋図書館	2,054.58	
					本庁舎防災備蓄倉庫	82.01	
			29	SRC 造 B1~10	中央区役所別棟	1,484.94	
2	新富分庁舎・ 新富区民館	新富 1-13-24	32	SRC 造 B1~5	新富分庁舎	1,458.22	2,123.90
					新富区民館	665.68	
3	京橋プラザ 分庁舎	銀座 1-25-3	21	RC 造 B2~19	京橋プラザ分庁舎	※1,473.17	※29,151.25
					京橋プラザ防災備蓄倉庫・京橋プラザ防災拠点倉庫	218.97	
					京橋プラザ住宅	19,039.67	
					京橋プラザ区民館	※1,549.03	
					京橋プラザコミュニティルーム	463.30	
					京橋休日応急診療所	420.61	
					京橋プラザ認証保育所	338.88	
					京橋プラザ駐車場	5,647.62	

※複数施設を合算した延床面積

建物 番号	建物名	所在地	築年 数	構造 階数	施設名	延床面積 (㎡)	建物全体の 延床面積 (㎡)
4	日本橋特別 出張所等 複合施設	日本橋 蛸殻町 1-31-1	22	SRC 造 B2～7	日本橋特別出張所	1,978.36	10,357.51
					日本橋公会堂	6,784.21	
					日本橋特別出張所防災 備蓄倉庫・有馬小学校副 拠点倉庫	275.72	
					蛸殻町職員住宅	207.13	
					日本橋道路事務所・詰所	1,028.25	
					子ども家庭支援センター 日本橋分室	83.84	
5	月島特別出張 所等複合施設	月島 4-1-1	33	SRC 造 B1～5	月島特別出張所	※931.14	※11,071.77
					月島道路事務所	174.17	
					月島おとしより相談 センター	123.74	
					月島児童館	1,979.53	
					月島図書館	1,606.76	
					月島社会教育会館	3,091.42	
					月島駐車場	3,138.59	
					月島特別出張所防災 活動資器材庫	26.42	
6	環境土木部 八丁堀詰所・ 八丁堀職員住 宅	八丁堀 4-1-5	36	SRC 造 B1～5	環境土木部八丁堀詰所	1,118.67	1,531.80
					八丁堀職員住宅	413.13	
7	築地魚河岸	築地6- 26-1、 築地6- 27-1	5	S 造 1～3	築地魚河岸	7,866.82	7,866.82
8	ハイクセ ンター等複合 施設	八丁堀 3-17-9	91	RC造 1～3	ハイクセンター	3,190.48	4,488.21
					京華スクエア防災備蓄 倉庫・京華スクエア防災 拠点倉庫	303.48	
					京華コミュニティルーム	458.37	
					中央区シルバー人材セ ンター	450.60	
					高年齢者無料職業紹介 所シルバーワーク中央	85.28	

※複数施設を合算した延床面積

建物 番号	建物名	所在地	築年 数	構造 階数	施設名	延床面積 (㎡)	建物全体の 延床面積 (㎡)
9	問屋街産業 支援施設 立体駐車場	日本橋 横山町 6-15	10	S造 1～2	問屋街産業支援施設 立体駐車場	※623.13	※623.13
10	八丁堀分庁 舎等複合施 設	八丁堀 4-1-5、 八丁堀 4-1-4	30	SRC造 B1～9	八丁堀分庁舎	804.62	2,105.36
					八丁堀かえで川住宅	1,300.74	
11	京橋区民館・ 知的障害者 グループホ ームフレンド ハウス京橋	京橋 2-6-7	29	RC造 B1～5	京橋区民館	763.60	1,108.50
					城東小学校防災拠点倉庫	25.00	
					知的障害者グループホームフレンドハウス京橋	319.90	
12	銀座区民館・ 銀座職員住 宅	銀座 4-13-17	31	RC造 B1～5	銀座区民館	494.80	616.10
					銀座職員住宅	121.30	
13	明石町区民 館・明石町職 員住宅・防災 備蓄倉庫	明石町 14-2	32	SRC造 B1～7	明石町区民館	952.46	1,953.31
					明石町職員住宅	916.35	
					明石町区民館防災備蓄倉庫	84.50	
14	八丁堀区民 館・八丁堀防 災備蓄倉庫	八丁堀 4-13-12	58	RC造 1～5	八丁堀区民館	531.72	637.18
					八丁堀区民館防災備蓄倉庫	105.46	
15	新川区民館・ 新川防災備 蓄倉庫・新川 職員住宅	新川 1-26-1	42	SRC造 B1～7	新川区民館	733.44	2,224.78
					新川区民館防災備蓄倉庫・明正小学校副拠点倉庫	331.34	
					新川職員住宅	1,160.00	
16	久松町区民 館・日本橋休 日応急診療 所	日本橋 久松町 1-2	26	SRC造 B1～6	久松町区民館	443.03	1,493.44
					久松町区民館防災備蓄倉庫	26.60	
					日本橋休日応急診療所	1,023.81	
17	新場橋区民 館・職員住 宅	日本橋兜町 11-9	31	SRC造 1～5	新場橋区民館	390.92	673.33
					新場橋職員住宅	282.41	

※複数施設を合算した延床面積

建物 番号	建物名	所在地	築年 数	構造 階数	施設名	延床面積 (㎡)	建物全体の 延床面積 (㎡)
18	佃区民館・ 中央区休日応 急診療所	佃 2-17-8	35	RC造 B1～4	佃区民館	719.34	1,463.80
					佃区民館防災備蓄倉庫	131.45	
					中央区休日応急診療所	253.56	
					精神障害者共同作業所	359.45	
19	月島区民館	月島 2-8-11	56	RC造 1～3	月島区民館	789.36	823.25
					月島区民館防災備蓄倉庫・月島第一小学校副 拠点倉庫	33.89	
20	セレモニーホ ール・ 勝どきコミュ ニティルーム	勝どき 1-13- 19	25	SRC造 B1～5	セレモニーホール	1,180.69	1,547.39
					勝どきコミュニティルー ム	366.70	
21	浜町集会施 設・水と緑の 情報ギャラリ ー	日本橋 浜町 2-59- 48	11	SRC造 B1～4	浜町集会施設 「浜町メモリアル」	※1,845.77	※1,965.26
					水と緑の情報ギャラリ ー	119.49	
22	十思スクエア 別館	日本橋 小伝馬町 5-19	6	RC造 B1～5	十思スクエア別館	799.22	4,254.01
					十思地域密着型特別 養護老人ホーム	2,725.98	
					公衆浴場十思湯	707.77	
					十思スクエア防災拠点 倉庫(別館)	21.04	
23	中央会館 「銀座ブロッ サム」	銀座 2-15-6	47	SRC造 B2～7	中央会館 「銀座ブロッサム」	10,265.10	10,265.10
24	築地社会教育 会館等複合施 設	築地 4-15-1	41	RC造 B1～4	築地社会教育会館	5,265.72	※6,924.60
					築地保育園	※1,085.54	
					京橋図書館別置倉庫	474.94	
					郷土天文館文化財保管 庫(築地)	98.40	
25	女性センター 「ブーケ21」	湊 1-1-1	28	SRC造 B1～5	女性センター 「ブーケ21」	1,679.18	1,679.18
26	産業会館・ 東日本橋住宅	東日本橋 2-22-4	35	SRC造 B1～8	産業会館	2,306.37	3,120.37
					東日本橋住宅	814.00	

※複数施設を合算した延床面積

建物 番号	建物名	所在地	築年 数	構造 階数	施設名	延床面積 (㎡)	建物全体の 延床面積 (㎡)
27	総合スポーツ センター	日本橋 浜町 2-59-1	24	SRC造 B3～5	総合スポーツセンター	19,466.68	19,520.77
					総合スポーツセンター 防災備蓄倉庫	54.09	
28	月島幼稚園 等複合施設	月島 1-9-7	30	SRC造 B1～7	月島スポーツプラザ	2,700.30	8,035.20
					月島西仲住宅	3,293.46	
					月島西仲まちづくり支援 用施設	800.80	
29	月島運動場 管理事務所	晴海 1-3-29	39	RC 造 1～2	月島運動場管理事務所	※283.88	※283.88
30	中央清掃事 務所晴海事 業所等複合 施設	晴海 5-2-3	21	SRC 造 B1～4	温浴プラザ 「ほっとプラザはるみ」	5,146.51	8,118.82
					中央清掃事務所晴海 事業所	2,800.48	
					ほっとプラザはるみ 防災備蓄倉庫・月島第三 小学校副拠点倉庫	171.83	
31	伊豆高原荘	静岡県 伊東市 八幡野 1283- 36	55	RC 造 1～2	伊豆高原荘	※2,148.45	※2,148.45
32	区民健康村 「ヴィラ本栖」	山梨県 南都留郡 富士河口 湖町本栖 字上の原 218- 119	28	RC 造 B1～3	区民健康村 「ヴィラ本栖」	※5,338.93	※5,338.93
33	豊海運動公 園管理事務 所・豊海区民 館	勝どき 6-7-8	33	RC 造 1～2	豊海区民館	※663.58	※663.58
34	公衆浴場 銀座湯	銀座 1-12-2	45	RC 造 1～3	公衆浴場銀座湯	278.70	278.70

※複数施設を合算した延床面積

建物 番号	建物名	所在地	築年 数	構造 階数	施設名	延床面積 (㎡)	建物全体の 延床面積 (㎡)
35	子ども家庭 支援センター 等複合施設	勝どき 1-4-1	13	RC 造 B1～13	子ども家庭支援センター 「きらら中央」	1,025.69	6,864.81
					勝どき保育園	1,859.52	
					区営勝どき住宅	3,979.60	
36	築地児童館・ 築地住宅	築地 7-9-17	36	SRC 造 B1～5	築地児童館	793.92	1,927.73
					築地住宅	1,133.81	
37	佃児童館・ シニアセンタ ー	佃 1-11-1	28	SRC 造 B1～4	佃児童館	1,350.78	2,199.40
					シニアセンター	848.62	
38	勝どき児童 館・かちどき 西保育園	勝どき 1-8-1	10	SRC 造 3～4	勝どき児童館	2,250.43	3,829.06
					かちどき西保育園	1,578.63	
39	晴海児童館 等複合施設	晴海 2-4-31	8	SRC 造 B1～4	晴海児童館	3,351.55	5,397.23
					晴海こども園	1,898.33	
					晴海児童館等複合施設 防災備蓄倉庫	147.35	
40	八丁堀保育 園	八丁堀 4-5-10	16	S 造 1～4	八丁堀保育園	798.34	798.34
41	人形町保育 園等複合施 設複合棟	日本橋 人形町 2-14-5	10	RC 造 1～9	人形町保育園	1,229.88	2,518.32
					人形町区民館	579.74	
					人形町認知症高齢者 グループホーム	708.70	
42	人形町保育 園等複合施 設駐輪場棟	日本橋 人形町 2-12-2	10	RC 造 B1～2	人形町保育園園庭	160.76	506.70
					人形町保育園等複合 施設駐輪場棟倉庫	50.07	
					人形町保育園等複合 施設駐輪場棟防災備蓄 倉庫	30.51	
					人形町二丁目地下駐輪 場	265.36	
43	日本橋保育 園	日本橋 蛸殻町 1-1-2	31	RC 造 B1～3	日本橋保育園	950.32	950.32
44	つくだ保育 園	佃 2-2-2	31	SRC 造 1～3	つくだ保育園	※1,516.29	※1,516.29

※複数施設を合算した延床面積

建物 番号	建物名	所在地	築年 数	構造 階数	施設名	延床面積 (㎡)	建物全体の 延床面積 (㎡)
45	京橋こども 園	京橋 2-17-7	7	RC 造 B1～5	京橋こども園	2,544.87	2,656.13
					京橋こども園防災備蓄倉 庫	111.26	
46	月島三丁目 障害者グル ープホーム・ 月島三丁目 認証保育所	月島 3-1-11	53	RC 造 1～5	月島三丁目認証保育所	690.37	1,105.36
					月島三丁目障害者 グループホーム	414.99	
47	十思スクエア	日本橋 小伝馬 町 5-1	92	RC 造 1～3	十思スクエア	265.72	3,496.15
					日本橋おとしより相談 センター	264.74	
					子ども家庭支援センター 十思分室	90.13	
					十思保育園	1,472.91	
					十思コミュニティルーム	942.18	
					協働ステーション中央	370.65	
					十思スクエア防災拠点倉 庫	89.82	
48	特別養護老 人ホームマイ ホームはる み等複合施 設	晴海 1-5-1	30	SRC 造 B1～7	特別養護老人ホーム 「マイホームはるみ」・高齢 者在宅サービスセンター 「マイホームはるみ」	7,325.31	※20,959.46
					晴海保育園	※973.40	
					晴海中学校防災拠点倉 庫	43.18	
49	月島一丁目 地域密着型 特別養護老 人ホーム	月島 1-5-2	7	RC 造 3～4	月島一丁目地域密着型 特別養護老人ホーム	1,571.40	1,571.40
50	介護老人保 健施設リハ ポート明石等 複合施設	明石町 1-6	17	RC 造 B1～5	介護老人保健施設 リハポート明石	※6,908.70	※9,978.49
					知的障害者生活支援施 設レインボーハウス明石	2,690.92	
					京橋おとしより相談セン ター	166.37	
					郷土天文館文化財保管 庫(明石町)	212.50	

※複数施設を合算した延床面積

建物 番号	建物名	所在地	築年 数	構造 階数	施設名	延床面積 (㎡)	建物全体の 延床面積 (㎡)
51	佃認知症高 齢者グルー プホーム等 複合施設	佃 3-1-15	15	SRC 造 B1～8	佃認知症高齢者グループ ホーム「相生の里」	※7,364.71	※7,364.71
52	特別養護老 人ホームマイ ホーム新川・ 高齢者在宅 サービスセン ター	新川 2-27- 3	25	SRC 造 B2～6	特別養護老人ホーム 「マイホーム新川」・高齢 者在宅サービスセンター 「マイホーム新川」	6,671.61	6,703.50
					マイホーム新川居宅介護 支援事業所	31.89	
53	浜町敬老館 等複合施設	日本橋 浜町 3-37-1	42	SRC 造 1～5	浜町敬老館	※1,150.31	※4,133.74
					浜町保育園	1,112.57	
					浜町児童館	788.39	
					浜町区民館	1,082.47	
54	浜町高齢者 トレーニング ルーム	日本橋 浜町 3-3-1	15	SRC 造 2	浜町高齢者トレーニング ルーム	311.89	311.89
55	障害者就労 促進施設 さわやかワ ーク中央	東日本 橋 2-27- 12	26	S 造 4～6	障害者就労促進施設 さわやかワーク中央	794.03	794.03
56	中央区保健 所等複合施 設	明石町 12-1	38	SRC 造 B1～7	中央区保健所	3,964.05	※15,226.05
					中央区休日応急歯科診療 所	106.24	
					明石町保育園	※1,455.72	
					福祉センター	2,281.16	
					障害者地域活動支援セン ターポケット中央	345.75	
					教育センター	3,274.17	
					郷土天文館	2,233.21	
					子ども発達支援センター ゆりのき	1,565.75	

※複数施設を合算した延床面積

建物 番号	建物名	所在地	築年 数	構造 階数	施設名	延床面積 (㎡)	建物全体の 延床面積 (㎡)
57	日本橋保健 センター等 複合施設	日本橋 堀留町 1-1-1	27	SRC 造 B2～12	日本橋保健センター	2,153.95	9,995.00
					堀留町区民館	988.36	
					堀留町保育園	1,522.28	
					堀留町児童館	1,756.95	
					堀留町高齢者住宅	2,934.70	
					日本橋高齢者在宅 サービスセンター	602.92	
					日本橋保健センター 防災活動資器材庫	35.84	
58	月島保育園・ 月島保健セ ンター	月島 2-10-3	18	SRC 造 B2～3	月島保健センター	1,078.89	2,725.24
					月島保育園	1,646.35	
59	区営月島四 丁目アパート	月島 4- 19-13	48	SRC 造 1～12	区営月島四丁目アパート	※3,252.23	※3,252.23
60	晴海住宅・晴 海職員住宅・ 晴海教職員 住宅	晴海 3- 11-10	54	SRC 造 1～9	晴海職員住宅・ 晴海教職員住宅	※2,273.80	※3,588.65
					晴海住宅	1,114.85	
					晴海備蓄倉庫	200.00	
61	八丁堀住宅	八丁堀 4-5-5	35	SRC 造 B1～9	八丁堀住宅	1,190.97	1,190.97
62	箱崎町住宅 等複合施設	日本橋 箱崎町 22-10	26	SRC 造 B1～9	箱崎町住宅	2,234.52	2,524.44
					箱崎町公衆便所・倉庫	39.10	
					箱崎町コミュニティー ルーム	183.19	
					区立箱崎町住宅防災 備蓄倉庫	67.63	
63	明石町住宅 等複合施設	明石町 14-2	26	SRC 造 B1～8	明石町住宅	932.37	1,677.31
					リサイクルハウス かざぐるま明石町	744.94	

※複数施設を合算した延床面積

建物 番号	建物名	所在地	築年 数	構造 階数	施設名	延床面積 (㎡)	建物全体の 延床面積 (㎡)
64	築地あかつ き住宅等複 合施設	築地 7-9-13	26	SRC 造 1～9	築地あかつき住宅	766.38	1,991.21
					築地あかつき高齢者住宅	1,035.70	
					小児がん等患児・家族宿 泊施設	75.64	
					築地あかつきコミュニテ ィルーム	101.58	
					築地あかつきコミュニテ ィルーム防災備蓄倉庫	11.91	
65	区立住宅 「勝どきサン スクエア」	勝どき 1-7-2	25	SRC 造 16	区立住宅 「勝どきサンスクエア」	766.39	766.39
66	区立住宅 「晴海ガーデ ンコート」等 複合施設	晴海 1-7-1	24	SRC 造 2～16	区立住宅 「晴海ガーデンコート」	9,283.27	11,386.14
					高齢者住宅晴海ガーデン コート・ひとり親世帯住宅 晴海ガーデンコート	2,102.87	
67	区立住宅 「銀座ファース ト」	銀座 1- 10-16	22	SRC 造 10～11	区立住宅 「銀座ファースト」	1,243.63	1,243.63
68	区立住宅 「晴海アーバ ンプラザ」等 複合施設	晴海 1-8-7	20	RC 造 1～9	区立住宅 「晴海アーバンプラザ」	12,011.68	13,791.89
					ひとり親世帯住宅 晴海アーバンプラザ	895.07	
					晴海区民館	813.79	
					晴海区民館防災備蓄倉 庫	71.35	
69	泰明小学校・ 泰明幼稚園	銀座 5-1-13	91	RC 造 B1～3	泰明小学校防災拠点倉 庫	43.74	4,336.50
70	中央小学校・ 中央幼稚園	湊 1-4-1	8	RC 造 B1～5	中央小学校防災拠点倉 庫	49.12	12,203.24
71	明石小学校・ 明石幼稚園	明石町 1-15	8	RC 造 B1～5	明石小学校防災拠点倉 庫	60.74	9,997.17
72	京橋築地小 学校・京橋朝 海幼稚園	築地 2-13-1	34	RC 造 B1～4	京橋築地小学校防災拠 点倉庫	72.69	7,997.10

建物 番号	建物名	所在地	築年 数	構造 階数	施設名	延床面積 (㎡)	建物全体の 延床面積 (㎡)
73	明正小学校 等複合施設	新川 2-13-4	6	RC 造 B1～6	明正小学校防災拠点倉庫	80.68	11,701.99
					新川児童館	1,897.44	
74	常盤小学校	日本橋 本石町 4-4- 26	91	RC 造 1～3	常盤小学校防災拠点倉庫	46.85	4,646.48
75	日本橋小学 校等複合施 設	日本橋 人形町 1-1-17	27	SRC 造 B2～9	日本橋小学校防災拠点倉庫	81.55	18,325.40
					日本橋図書館	2,429.25	
					日本橋社会教育会館	3,274.25	
					人形町駐車場	3,101.44	
76	有馬小学校・ 有馬幼稚園	日本橋 蛸殻町 2-10- 23	34	RC 造 B1～4	有馬小学校防災拠点倉庫	43.75	9,512.42
77	久松小学校・ 久松幼稚園	日本橋 久松町 7-2	48	RC 造 B1～6	久松小学校防災拠点倉庫	57.72	10,795.95
78	佃島小学校・ 佃中学校	佃 2-3-1	33	SRC 造 B1～6	佃島小学校・佃中学校防 災拠点倉庫	87.77	20,726.04
79	月島第一小 学校・月島第 一幼稚園	月島 4-15-1	44	RC 造 1～4	月島第一小学校防災拠 点倉庫	56.55	8,729.45
80	月島第二小 学校・月島 第二幼稚園	勝どき 1-12-2	31	RC 造 B1～5	月島第二小学校防災拠 点倉庫	85.12	9,862.61
81	月島第三小 学校等複合 施設	晴海 1-4-1	27	SRC 造 B1～5	月島第三小学校防災 拠点倉庫	104.00	16,998.07
					月島社会教育会館晴海 分館「アートはるみ」	1,799.42	
					福祉センターふれあい 作業所	965.95	
					郷土天文館文化財保管 庫(月島)	202.42	

建物 番号	建物名	所在地	築年 数	構造 階数	施設名	延床面積 (㎡)	建物全体の 延床面積 (㎡)
82	豊海小学校・ 豊海幼稚園	豊海町 3-1	4	RC 造 1～5	豊海小学校防災拠点倉庫	78.28	※14,189.10
83	銀座中学校	銀座 8- 19-15	37	RC 造 B1～5	銀座中学校防災拠点倉庫	63.49	10,969.01
84	日本橋中学校	東日本 橋 1-10-1	46	RC 造 B1～6	日本橋中学校防災拠点倉庫	53.12	8,761.00
85	柏学園	千葉県 柏市柏 1236- 1	33	RC 造 1～2	柏学園	※4,341.34	※4,341.34
86	中央清掃 事務所	京橋 1-19-6	27	SRC 造 1～7	中央清掃事務所	1,829.65	1,829.65
87	リサイクルハ ウスかざぐ るま箱崎町・ 中央清掃事 務所日本橋 待機所	日本橋 箱崎町 36-15	38	SRC 造 1～4	リサイクルハウス かざぐるま箱崎町	614.92	1,261.10
					中央清掃事務所日本橋 待機所	646.18	
88	湊職員住 宅・湊コミュ ニティールー ム	湊 1-1-9	23	SRC 造 1～8	湊職員住宅	480.21	707.43
					湊コミュニティルーム	195.95	
					湊コミュニティルーム 防災備蓄倉庫	31.27	
89	中洲まちづ くり支援用施 設等複合施 設	日本橋 中洲 12-10	25	SRC 造 1～7	中洲まちづくり支援用 住宅	324.04	1,098.55
					中洲職員住宅	648.07	
					中洲コミュニティルーム	126.44	
90	月島清澄通 りまちづくり 支援用施設 等複合施設	月島 3- 13-13	26	S 造 1～3	月島清澄通りまちづくり 支援用施設	902.60	1,047.86
					月島清澄通り コミュニティルーム	145.26	

※複数施設を合算した延床面積

建物 番号	建物名	所在地	築年 数	構造 階数	施設名	延床面積 (㎡)	建物全体の 延床面積 (㎡)
91	湊二丁目認 知症高齢者 グループホ ーム等複合 施設	湊 2- 16-23	4	RC 造 1～4	湊二丁目認知症高齢者 グループホーム	1,152.55	1,152.55
92	観光拠点	京橋 2-2-1	4	SRC 造 B1～1、 3～6	観光拠点	2,384.51	2,384.51
93	勝どきおとし より相談セン ター等複合 施設	勝どき 5-1-17	4	RC 造 1～2	勝どきおとしより相談セ ンター	166.01	463.76
					勝どき五丁目認可保育所	297.75	
94	勝どき五丁 目サービス 付き高齢者 向け住宅等 複合施設	勝どき 5-3-2	4	RC 造 1～4	勝どき五丁目サービス付 高齢者向け住宅	2,095.59	2,519.75
					勝どき五丁目小規模多機 能型居宅介護事業所	424.16	
95	銀座一丁目 認可保育所 等複合施設	銀座 1-12-6	1	RC 造 1～3	銀座一丁目認可保育所	1,302.97	1,599.37
					水谷橋公園内公衆便所	51.56	
					水谷橋公園	171.82	
					地域防災備蓄倉庫	73.02	

第2章 区有施設の状況と対策

1 公共施設等の管理に関する基本目標・基本方針

総合管理方針では、区の公共施設等の課題を以下のとおり整理し、公共施設等の管理に関する基本目標・基本方針を定めました。本計画では、総合管理方針の考え方を踏まえ、取組を推進していきます。

(1) 公共施設等の課題

公共施設等の課題	① 人口動向への対応 ② 公共施設等の老朽化対策 ③ 安全・安心の確保 ④ 財政負担の軽減および財源の確保 ⑤ 施設マネジメント体制の強化
----------	---

① 人口動向への対応

現在、区の人口は増加傾向にあり、平成 28(2016)年 3 月に区の人口の将来展望を明らかにするために策定した「中央区人口ビジョン」の推計結果では、令和 20 年代半ばまで人口増加傾向が続くと見込まれており、年少人口や高齢者人口も増加することなどから、多様化し増大する需要に的確に対応していく必要があります。

また、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会は1年延期となりましたが、大会後の選手村跡地には、約 5,600 戸の住宅が整備され、約 12,000 人の居住が見込まれることから、新たな公共施設の整備等行政サービスの提供を的確に行っていく必要があります。

地域ごとの人口密度の変化を見据えた施設整備の適正配置が必要です。

② 公共施設等の老朽化対策

昭和 20 年代後半から 30 年代にかけての戦後復興期やその後の高度経済成長期に、人口増加と都市化の進展により、全国的に多くの公共施設が急速に建てられました。当時は建設に対する関心は高かったものの、完成後の維持管理にはあまり力が注がれる状況ではありませんでした。しかし近年、環境問題の深刻化や厳しい財政状況などから、長く安全に施設を使うために老朽化対策を計画的に行っていく必要があります。

区の公共施設は、築年数の浅い建築物が多いものの 20 年後には築 40 年以上の建築物が 80%を超え、着実に老朽化が進行していくため、その対策を行う必要があります。

③ 安全・安心の確保

東日本大震災、熊本地震の教訓として、公共施設は防災拠点としての機能が重視されています。特に首都圏では、「首都直下地震」の発生が予測され、公共施設は災害時に重要な役割を担うことから高い防災性が要求されます。

インフラは、人々の生活など都市基盤を支える施設であるとともに、災害時には避難路や緊急輸送路などとしての重要な役割があることから、常に防災性を高めておく必要があります。

また、だれもが安全かつ安心して利用できる施設整備のため、平成18(2006)年6月に施行された「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー法)」や「東京都福祉のまちづくり条例」に基づき、公共施設等のバリアフリー化を進めていく必要があります。

さらに、地球温暖化に伴う異常気象や電力需要の増加などが進む中、行政が率先して省エネルギー化、温室効果ガス排出抑制などの環境負荷の低減に向けた取組を推進する必要があります。

④ 財政負担の軽減および財源の確保

人口増加を背景に扶助費や投資的経費などが増加傾向にあり、今後もさらに人口増加が見込まれていることから、財政規模は大きくなる傾向にあります。

歳入においては、人口増加に伴い特別区税は増加してきたものの、新型コロナウイルス感染症の影響により、未曾有の景気の落ち込みが見込まれ、回復までに相当の期間を要することが想定されることから、特別区税等の減収により区財政は極めて厳しい状況となることが予測されます。また、施設整備基金などの主要3基金も近年は増加傾向にあったものの、今後の施設整備に伴い減少していくことが見込まれます。

このような状況から、今後の施設改修・更新・整備にあたっては、より一層の財政負担の軽減や財源の確保などの取組が必要です。

⑤ 施設マネジメント体制の強化

公共施設を効果的・効率的に整備、活用していくには、施設の情報を定期的に収集し、一元管理することや、適切な施設運営のためのマネジメント体制を構築し推進していく必要があります。

(2) 公共施設等の管理に関する基本目標

現在の本区を取巻く状況は、全国的な人口減少、施設の余剰・老朽化と反し、急激な人口、施設需要の増加となっています。しかし、本区も将来的には人口減少、施設需要の低下、施設の老朽化への対応と全国的な状況と同じ傾向にあると言え、大きな変化の時期を迎えようとしています。このような中、区は、安全で安心な施設運営や必要な行政サービスの維持、「首都直下地震」をはじめ想定されるあらゆる災害などに対応していく必要があります。

また、既存施設の老朽化対策や、人口増加に伴う施設整備などによる財政負担の増大が見込まれており、将来にわたり財政の健全性を確保するため財政負担の軽減・平準化にも取り組まなくてはなりません。

そこで本区は、今後見込まれる変化に柔軟に対応し、先見性のある施設マネジメントを迅速かつ的確に実施し、区民などの要望に応じていく必要があります。

これらのことから、定住人口 20 万を見据え、本区の公共施設等の管理に関する基本目標を「20 万都市・中央区を支える安全・安心な公共サービスの継続的な提供とともに、将来にわたる財政負担を軽減・平準化し財政の健全性を高める」とし、基本目標を実現するため、以下の基本方針を設定しました。

(3) 公共施設等の管理に関する基本方針

【基本方針1】適正な施設整備・運営、行政サービスの維持・充実

将来の人口動向や施設需要などを見据えた先見性のある施設マネジメントを行うとともに、民間活力の活用による施設整備などあらゆる手法を検討し、区民などの要望にあった行政サービスの維持・充実を図ります。

【基本方針2】安全・安心を維持する計画的な管理運営

公共施設の老朽化は日々進行していることから、計画的な点検や補修などを行うとともに、地震や浸水などの災害に対する対策や環境への配慮、バリアフリーへの対応など利用するすべての人が安全で安心できる施設の管理運営を図ります。

【基本方針3】財政負担の軽減・平準化および財源の確保

既存施設の老朽化への対策や、人口増加に伴う施設整備などによる財政負担の増大、施設整備基金などの減少に対し、財政負担の軽減・平準化および財源の確保を行います。

施設の長寿命化や民間との協働、区有財産の有効活用などによりライフサイクルコストを低減するとともに、区有財産や未利用地を活用した財源の確保により財政の健全性を高めます。

【基本方針4】効果的・効率的なマネジメント体制の構築

施設ごとのコストや点検、改修データなどの情報を一元的に管理するとともに、効果的・効率的な施設整備や管理運営などを推進するための全庁的なマネジメント体制を構築します。

また、施設の増加や老朽化に対応するため、若手職員や未経験職員の知識や技術力の向上を図ります。

2 対象施設の状況

本計画の対象施設は、230 施設、延床面積は約 35.1 万㎡です(令和2年3月 31 日時点)。

これらの施設について、経過年数等の把握、目視調査などにより築年別の整備状況を整理するとともに老朽化等の状況を評価しました。

(1) 対象施設の用途別延床面積の状況

対象施設の用途別延床面積の状況は、表2-1のとおりです。

表2-1 対象施設一覧表

(令和 2 年 3 月 31 日現在)

大分類	小分類	施設名	延床面積(㎡)
行政施設	庁舎	中央区庁舎	18,249.58
		中央区役所別棟	1,484.94
		新富分庁舎	1,458.22
		日本橋特別出張所	1,978.36
		月島特別出張所	931.14
		日本橋道路事務所・詰所	1,028.25
		月島道路事務所	174.17
		環境土木部八丁堀詰所	1,118.67
		女性センター「ブーケ 21」	1,679.18
	庁舎(外郭団体など)	京橋プラザ分庁舎	1,473.17
		八丁堀分庁舎	804.62
	保健所	中央区保健所	3,964.05
	保健センター	日本橋保健センター	2,153.95
		月島保健センター	1,078.89
	清掃・リサイクル施設	中央清掃事務所	1,829.65
		中央清掃事務所晴海事業所	2,800.48
中央清掃事務所日本橋待機所		646.18	
リサイクルハウスかざぐるま明石町		744.94	
リサイクルハウスかざぐるま箱崎町		614.92	
行政施設計			44,213.36

大分類	小分類	施設名	延床面積(㎡)	
地域・集会施設	区民館	京橋区民館	763.60	
		京橋プラザ区民館	1,549.03	
		銀座区民館	494.80	
		新富区民館	665.68	
		明石町区民館	952.46	
		八丁堀区民館	531.72	
		新川区民館	733.44	
		堀留町区民館	988.36	
		人形町区民館	579.74	
		久松町区民館	443.03	
		浜町区民館	1,082.47	
		新場橋区民館	390.92	
		佃区民館	719.34	
		月島区民館	789.36	
		豊海区民館	663.58	
		晴海区民館	813.79	
		産業支援施設	ハイテクセンター	3,190.48
			産業会館	2,306.37
	問屋街産業支援施設立体駐車場		623.13	
	築地魚河岸		7,866.82	
	集会所	京橋プラザコミュニティルーム	463.30	
		湊コミュニティルーム	195.95	
		築地あかつきコミュニティルーム	101.58	
		京華コミュニティルーム	458.37	
		十思コミュニティルーム	942.18	
		箱崎町コミュニティルーム	183.19	
		中洲コミュニティルーム	126.44	
		月島清澄通りコミュニティルーム	145.26	
		勝どきコミュニティルーム	366.70	
		浜町集会施設「浜町メモリアル」	1,845.77	
セレモニーホール		1,180.69		
十思スクエア別館		799.22		
協働ステーション中央		370.65		
地域・集会施設計			33,327.42	

大分類	小分類	施設名	延床面積(㎡)
文化・学習施設	公会堂等	中央会館「銀座ブロッサム」	10,265.10
		日本橋公会堂	6,784.21
	社会教育会館	築地社会教育会館	5,265.72
		日本橋社会教育会館	3,274.25
		月島社会教育会館	3,091.42
		月島社会教育会館晴海分館「アートはるみ」	1,799.42
	図書館	京橋図書館	2,054.58
		京橋図書館別置倉庫	474.94
		日本橋図書館	2,429.25
		月島図書館	1,606.76
	学習施設	水と緑の情報ギャラリー	119.49
		郷土天文館	2,233.21
		郷土天文館文化財保管庫(築地)	98.40
		郷土天文館文化財保管庫(月島)	202.42
		郷土天文館文化財保管庫(明石町)	212.50
文化・学習施設計			39,911.67
スポーツ・レクリエーション施設	スポーツ施設	総合スポーツセンター	19,466.68
		月島スポーツプラザ	2,700.30
	運動場	月島運動場管理事務所	283.88
	温浴施設	温浴プラザ「ほっとプラザはるみ」	5,146.51
	保養施設	伊豆高原荘	2,148.45
		区民健康村「ヴィラ本栖」	5,338.93
スポーツ・レクリエーション施設計			35,084.75

大分類	小分類	施設名	延床面積(㎡)	
子育て支援施設	子ども家庭支援センター	子ども家庭支援センター「きらら中央」	1,025.69	
		子ども家庭支援センター日本橋分室	83.84	
		子ども家庭支援センター十思分室	90.13	
	児童館	築地児童館	793.92	
		新川児童館	1,897.44	
		堀留町児童館	1,756.95	
		浜町児童館	788.39	
		佃児童館	1,350.78	
		月島児童館	1,979.53	
		勝どき児童館	2,250.43	
		晴海児童館	3,351.55	
	保育所	明石町保育園	1,455.72	
		築地保育園	1,085.54	
		八丁堀保育園	798.34	
		十思保育園	1,472.91	
		堀留町保育園	1,522.28	
		人形町保育園	1,229.88	
		人形町保育園園庭	160.76	
		日本橋保育園	950.32	
		浜町保育園	1,112.57	
		つくだ保育園	1,516.29	
		月島保育園	1,646.35	
		かちどき西保育園	1,578.63	
		勝どき保育園	1,859.52	
		晴海保育園	973.40	
		京橋プラザ認証保育所	338.88	
		月島三丁目認証保育所	690.37	
		勝どき五丁目認可保育所	297.75	
		銀座一丁目認可保育所	1,302.97	
		保育所型認定こども園	京橋こども園	2,544.87
			晴海こども園	1,898.33
子育て支援施設計			39,804.33	

大分類	小分類	施設名	延床面積(㎡)
高齢者福祉施設	高齢者支援施設	シニアセンター	848.62
		浜町敬老館	1,150.31
		中央区シルバー人材センター	450.60
		高齢者無料職業紹介所 シルバーワーク中央	85.28
		浜町高齢者トレーニングルーム	311.89
		京橋おとしより相談センター	166.37
		日本橋おとしより相談センター	264.74
		月島おとしより相談センター	123.74
		勝どきおとしより相談センター	166.01
		福祉センターふれあい作業所	965.95
	高齢者介護等施設	特別養護老人ホーム「マイホームはるみ」・ 高齢者在宅サービスセンター「マイホームは るみ」	7,325.31
		十思地域密着型特別養護老人ホーム	2,725.98
		月島一丁目地域密着型特別養護老人ホーム	1,571.40
		介護老人保健施設リハポート明石	6,908.70
		人形町認知症高齢者グループホーム	708.70
		佃認知症高齢者グループホーム 「相生の里」	7,364.71
		特別養護老人ホーム「マイホーム新川」・ 高齢者在宅サービスセンター「マイホーム新 川」	6,671.61
		日本橋高齢者在宅サービスセンター	602.92
		マイホーム新川居宅介護支援事業所	31.89
		十思スクエア	265.72
		湊二丁目認知症高齢者グループホーム	1,152.55
		勝どき五丁目サービス付高齢者向け住宅	2,095.59
		勝どき五丁目小規模多機能型居宅介護事 業所	424.16
	高齢者福祉施設計		42,382.75

大分類	小分類	施設名	延床面積(㎡)
障害者福祉施設	障害者福祉施設	知的障害者グループホーム フレンドハウス京橋	319.90
		月島三丁目障害者グループホーム	414.99
		知的障害者生活支援施設 レインボーハウス明石	2,690.92
		福祉センター	2,281.16
		障害者地域活動支援センターポケット中央	345.75
		精神障害者共同作業所	359.45
		障害者就労促進施設さわやかワーク中央	794.03
		子ども発達支援センターゆりのき	1,565.75
		障害者福祉施設計	
医療施設	医療施設	京橋休日応急診療所	420.61
		日本橋休日応急診療所	1,023.81
		中央区休日応急診療所	253.56
		中央区休日応急歯科診療所	106.24
		医療施設計	
交通、駐車場・ 駐輪場	交通、駐車場・駐輪場	京橋プラザ駐車場	5,647.62
		人形町駐車場	3,101.44
		月島駐車場	3,138.59
		人形町二丁目地下駐輪場	265.36
交通、駐車場・駐輪場計			12,153.01

大分類	小分類	施設名	延床面積(㎡)	
住宅施設	公営住宅	区営勝どき住宅	3,979.60	
		区営月島四丁目アパート	3,252.23	
	区立住宅(一般)	晴海住宅	1,114.85	
		築地住宅	1,133.81	
		八丁堀住宅	1,190.97	
		東日本橋住宅	814.00	
		八丁堀かえで川住宅	1,300.74	
		月島西仲住宅	3,293.46	
		箱崎町住宅	2,234.52	
		明石町住宅	932.37	
		築地あかつき住宅	766.38	
		区立住宅「勝どきサンスクエア」	766.39	
		区立住宅「晴海ガーデンコート」	9,283.27	
		区立住宅「銀座ファースト」	1,243.63	
		京橋プラザ住宅	19,039.67	
		区立住宅「晴海アーバンプラザ」	12,011.68	
		区立住宅(その他)	高齢者住宅晴海ガーデンコート・ ひとり親世帯住宅晴海ガーデンコート	2,102.87
			ひとり親世帯住宅晴海アーバンプラザ	895.07
	築地あかつき高齢者住宅		1,035.70	
	堀留町高齢者住宅		2,934.70	
	職員住宅	晴海職員住宅・晴海教職員住宅	2,273.80	
		新川職員住宅	1,160.00	
		八丁堀職員住宅	413.13	
		明石町職員住宅	916.35	
		銀座職員住宅	121.30	
		新場橋職員住宅	282.41	
		中洲職員住宅	648.07	
		湊職員住宅	480.21	
	蛸殻町職員住宅	207.13		
住宅施設計			75,828.31	
学校教育施設	校外施設	柏学園	4,341.34	
	教育関連施設	教育センター	3,274.17	
学校教育施設計			7,615.51	

大分類	小分類	施設名	延床面積(㎡)
防災施設	防災倉庫	月島特別出張所防災活動資器材庫	26.42
		日本橋保健センター防災活動資器材庫	35.84
		城東小学校防災拠点倉庫	25.00
		泰明小学校防災拠点倉庫	43.74
		中央小学校防災拠点倉庫	49.12
		明石小学校防災拠点倉庫	60.74
		京橋築地小学校防災拠点倉庫	72.69
		明正小学校防災拠点倉庫	80.68
		銀座中学校防災拠点倉庫	63.49
		京橋プラザ防災備蓄倉庫・ 京橋プラザ防災拠点倉庫	218.97
		京華スクエア防災備蓄倉庫・ 京華スクエア防災拠点倉庫	303.48
		常盤小学校防災拠点倉庫	46.85
		日本橋小学校防災拠点倉庫	81.55
		有馬小学校防災拠点倉庫	43.75
		久松町区民館防災備蓄倉庫	26.60
		久松小学校防災拠点倉庫	57.72
		日本橋中学校防災拠点倉庫	53.12
		十思スクエア防災拠点倉庫	89.82
		佃島小学校・佃中学校防災拠点倉庫	87.77
		月島第一小学校防災拠点倉庫	56.55
		月島第二小学校防災拠点倉庫	85.12
		月島第三小学校防災拠点倉庫	104.00
		豊海小学校防災拠点倉庫	78.28
		晴海中学校防災拠点倉庫	43.18
		新川区民館防災備蓄倉庫・ 明正小学校副拠点倉庫	331.34
		月島区民館防災備蓄倉庫・ 月島第一小学校副拠点倉庫	33.89
		ほっとプラザはるみ防災備蓄倉庫・ 月島第三小学校副拠点倉庫	171.83
		本庁舎防災備蓄倉庫	82.01
		京橋こども園防災備蓄倉庫	111.26
		湊コミュニティルーム防災備蓄倉庫	31.27
		明石町区民館防災備蓄倉庫	84.50
		築地あかつきコミュニティルーム 防災備蓄倉庫	11.91
		八丁堀区民館防災備蓄倉庫	105.46

大分類	小分類	施設名	延床面積(㎡)
防災施設	防災倉庫	日本橋特別出張所防災備蓄倉庫・ 有馬小学校副拠点倉庫	275.72
		区立箱崎町住宅防災備蓄倉庫	67.63
		総合スポーツセンター防災備蓄倉庫	54.09
		佃区民館防災備蓄倉庫	131.45
		晴海区民館防災備蓄倉庫	71.35
		晴海児童館等複合施設防災備蓄倉庫	147.35
		晴海備蓄倉庫	200.00
		人形町保育園等複合施設駐輪場棟 防災備蓄倉庫	30.51
		十思スクエア防災拠点倉庫(別館)	21.04
		地域防災備蓄倉庫	73.02
防災施設計			3,870.11
その他施設	宿泊施設(医療・福祉)	小児がん等患児・家族宿泊施設	75.64
	まちづくり支援用施設	月島西仲まちづくり支援用施設	800.80
		中洲まちづくり支援用住宅	324.04
		月島清澄通りまちづくり支援用施設	902.60
	倉庫等	人形町保育園等複合施設駐輪場棟倉庫	50.07
	公衆浴場	公衆浴場銀座湯	278.70
		公衆浴場十思湯	707.77
	公衆便所	箱崎町公衆便所・倉庫	39.10
		水谷橋公園内公衆便所	51.56
	観光施設	観光拠点	2,384.51
公園	水谷橋公園	171.82	
その他施設計			5,786.61

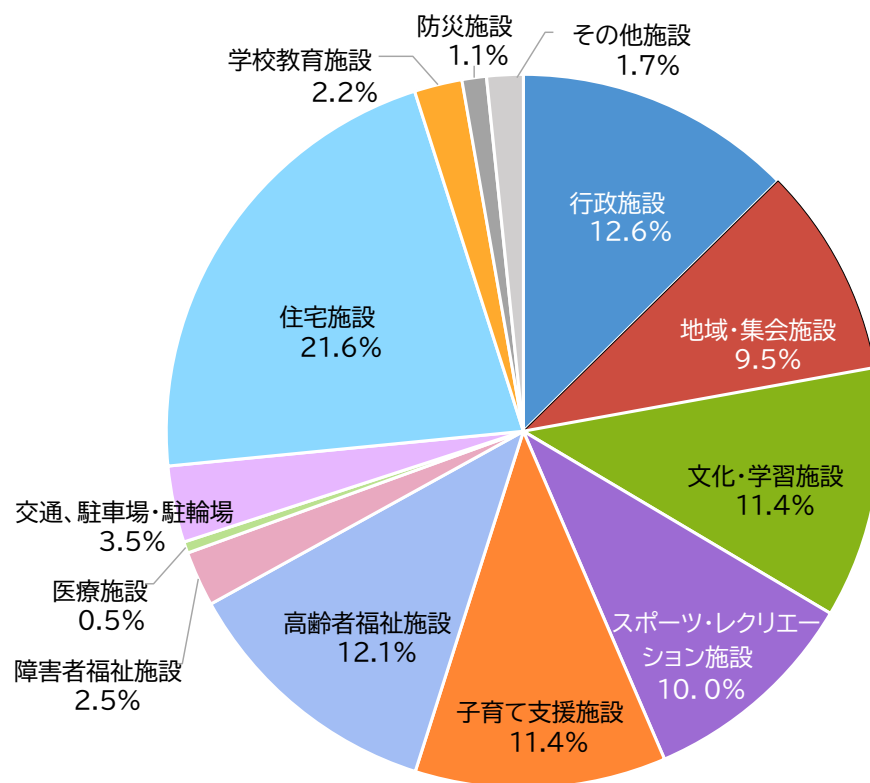


図2-1 用途別延床面積割合

(2) 用途別築年度別整備状況

用途別築年度別の整備状況は、図2-2のとおりです。

対象施設は、比較的築年数が浅いものが多く、築40年以上の施設は約6.4万㎡、全体の約18%にとどまっています。

対象施設の中では、1990年代に建築した施設が82施設と多く、約15万㎡、全体の43%を占めています。特に住宅施設が多く、これは定住人口回復施策の一環として、区立住宅「晴海ガーデンコート」(平成8(1996)年度建設)や京橋プラザ住宅(平成11(1999)年度建設)などの住宅施設をこの時期に積極的に整備してきたことによるものです。

今後、これらの1990年代に建築された施設が築70年を経過する2060年代には、いっせいに改築時期を迎えることになること等から、対象施設において、適切な時期に、将来の人口動向の変動や社会的ニーズの変化を見据えた上で、機能の見直しや充実、施設の集約化、複合化、転用、廃止等の検討を行うことが必要となります。

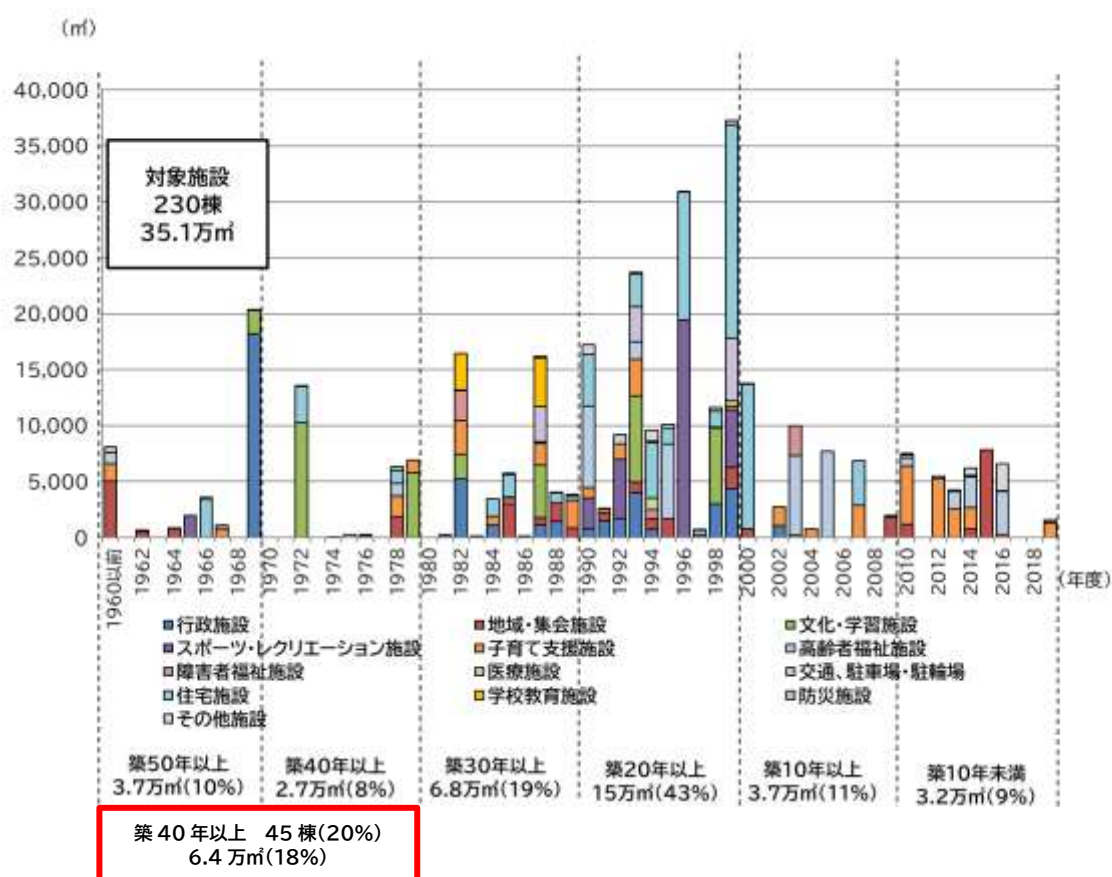


図2-2 用途別築年度別整備状況

(3) 対象施設の健全度の状況

対象施設について、屋根・屋上、外壁については目視確認により、内部仕上、電気設備、機械設備については、経過年数による調査を実施し、健全度状況について評価を行いました。評価結果は、図2-3のとおりで、全体では、A評価およびB評価で71.5%となっていることから、区有施設は概ね良好に維持管理されているといえます。D評価があった施設については、施設のあり方も含め、改修・更新(改築)等に向けて、順次検討を行っていきます。

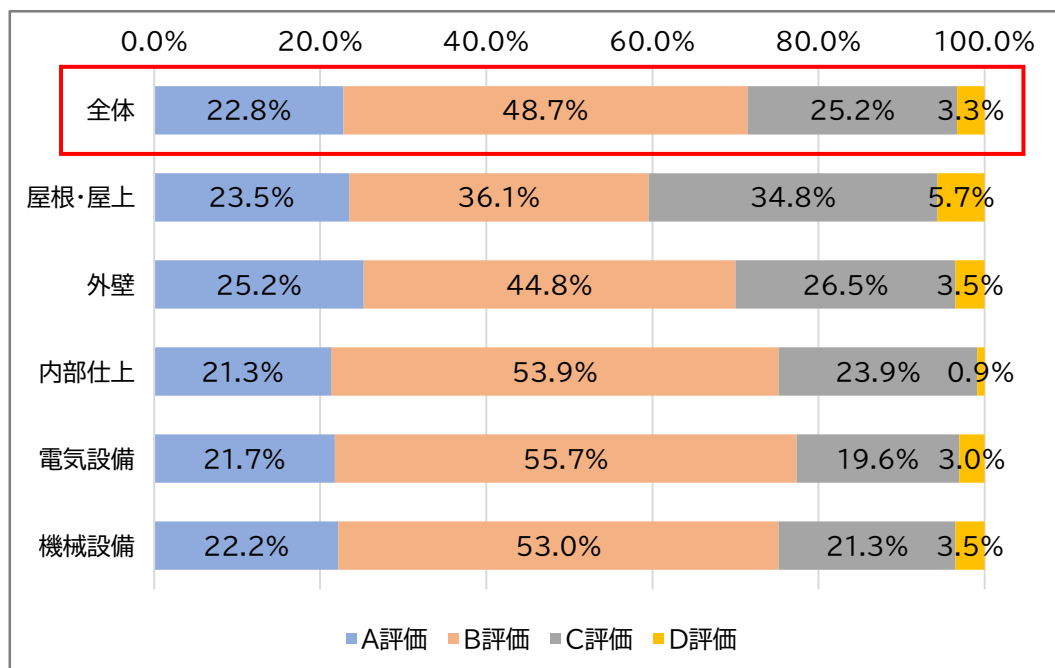


図2-3 対象施設健全度状況

評価基準		経過年数による評価	
目視による評価【屋根・屋上、外壁】		【内部仕上、電気設備、機械設備】	
評価	基準	評価	基準
良好	A 概ね良好	A 20年未満	
	B 部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)	B 20～40年	
	C 広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)	C 40年以上	
劣化	D 早急に対応する必要がある(安全上、機能上、問題あり)(躯体の耐久性に影響を与えている)(設備が故障し施設運営に支障を与えている)等	D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

図2-4 健全度状況の評価基準

出典:文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」

施設の老朽化による不具合の例



アスファルト露出防水

広範囲に、ひび割れ、変質(摩耗)、排水不良、土砂の堆積、雑草が見られ、最上階天井に漏水痕跡がある。



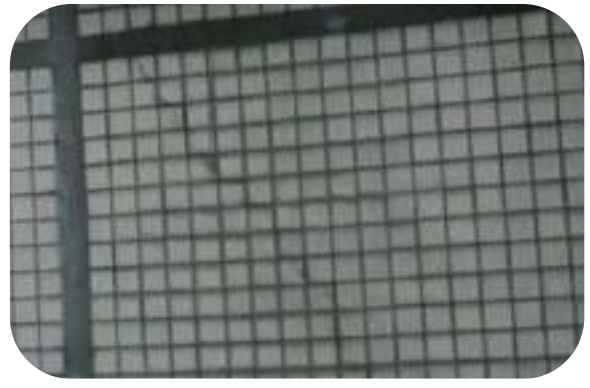
塗膜防水

広範囲に、ふくれ、しわ、穴あき、変質(摩耗)、排水不良、土砂の堆積、雑草が見られ、最上階天井に漏水痕跡がある。



外壁塗り仕上

広範囲に、ひび割れ、亀甲状のひび割れ・変質・浮き・剥がれ・さび汁があり、小規模な漏水がある。



外壁タイル張り

広範囲に、ひび割れ・変質・浮き・はらみ・さび汁・シーリング材のひびがあり、小規模な漏水がある。



天井材の落下・剥がれ



床のひび割れ

図2-5 施設の老朽化の例

出典:文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」

3 将来修繕・改修・更新(改築)費用の見込み

(1) 公共施設実態調査に基づく試算

本計画を策定するにあたり、対象建物において、今後、必要となる修繕・更新費用を詳細に算出するため、平成 30(2018)年度および令和元(2019)年度に公共施設実態調査を実施し、建物1棟ごとに使用されている機器部材の区分、種類、型式などの情報等を調査し、機器部材それぞれの修繕・更新費用を集計することで、建物ごとに必要となる費用を算出し、今後 30 年間の費用の見込みについて整理しました。

この調査結果に基づき、将来修繕・改修・更新(改築)費用を試算しました。

① 試算条件・試算方法

- ・ 試算期間は、令和3(2021)年度から 30 年間です。
- ・ 修繕・改修費用については、建物ごとに使用されている機器部材の区分、種類、型式などの情報および改修時期等の調査結果を基に、その機器部材の修繕・更新周期ごとに修繕・更新単価を計上し、集計して試算しています。
- ・ 各機器部材の修繕・更新周期・単価については、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、一般財団法人建築保全センター発行の「平成 31 年版建築物のライフサイクルコスト」と区のもの进行比较検討して設定し、試算しています。
- ・ 更新(改築)については、改築後の施設規模は、改築前と同規模のものとして試算しています。築後 61 年目・62 年目の 2 か年で更新(改築)するものとし、費用を各年 2 分の 1 ずつ割り当てています。更新(改築)単価は、過去の本区の更新(改築)単価を参考に、1㎡あたり 70.8 万円として試算しています。
- ・ 今後、新設する施設(本の森ちゅうおう(仮称)、晴海特別出張所(仮称)等複合施設等)の新築の際の建設費用は、本計画が既存施設の長寿命化を目的とするものであることから、試算に加えていませんが、新設後の建物の将来における修繕費用等は試算に含んでいます。

② 試算結果

試算結果は図2-6のとおりで、区施設を60年間使用して更新(改築)した場合、今後30年間の施設の修繕・改修・更新(改築)費用は約2,470億円、年平均約82.3億円と見込まれます。

修繕・改修・更新周期を過ぎても対策が完了していない部位・部材(積み残し)工事があるため、当初年度の令和3(2021)年度の経費が大きくなっています。積み残しとなっている部位・部材の修繕・改修・更新費用は250億円を超え、一度に全てを解消することは困難であることから、老朽化状況を見極めつつ、平準化を図りながら、対策を進めていきます。

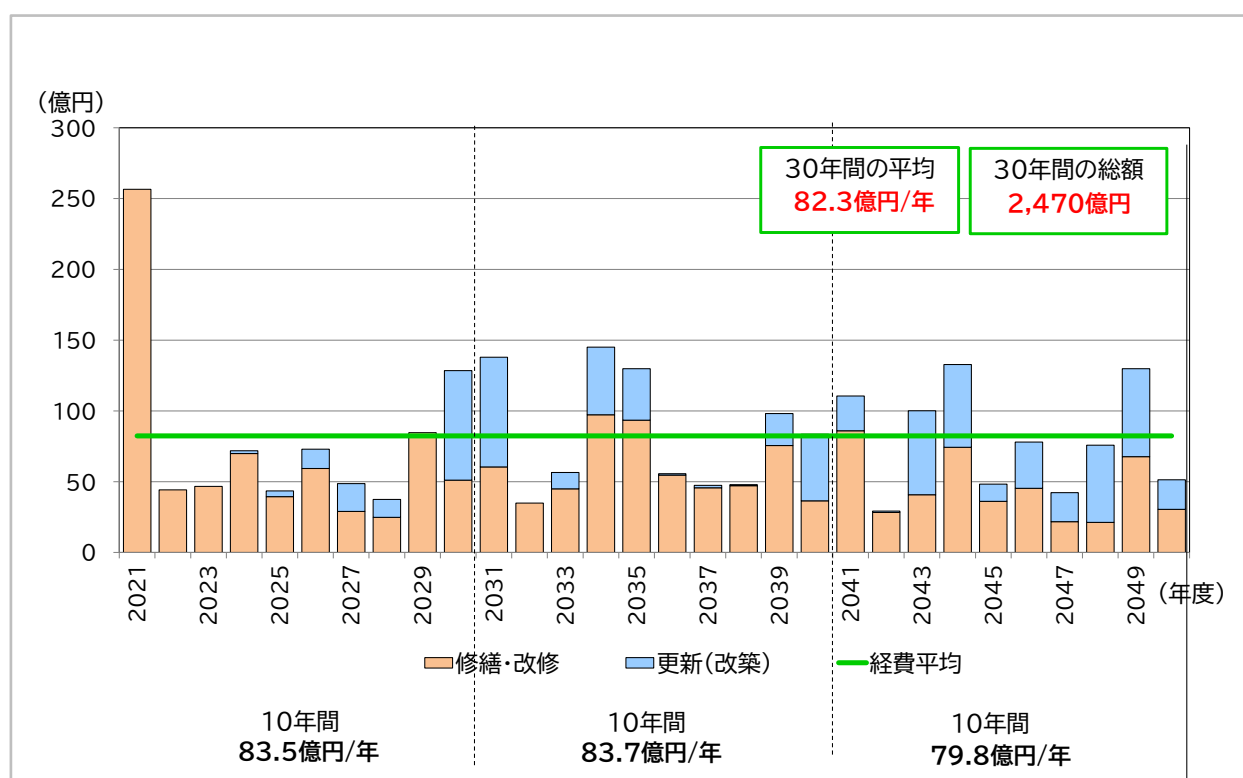


図2-6 対象施設の将来修繕・改修・更新(改築)費用

(2) 維持管理費

対象施設の令和元(2019)年度分の維持管理費を調査し、表2-2 のとおり実績値をとりまとめました。

表2-2 対象施設の維持管理費(令和元年度実績)

項目	維持管理費(千円)
光熱水費	652,351
土地建物賃借料	244,778
建物管理委託費	2,096,674
指定管理料	2,854,301
その他(共益費等)	526,806
合計	6,374,910

対象施設総面積	350,587 m ²
面積当たり維持管理単価	18,184 円/m ²

4 対策の実施

試算結果より、今後の修繕・改修・更新(改築)経費には多額の費用がかかることが見込まれることから、今後の施設改修等においては、以下の対策を行うことなどにより、財政負担を軽減しながら安全・安心な公共施設を維持し、行政サービスの充実等を図っていく必要があります。

(1) 修繕・改修工事の集約

本計画では、一般財団法人建築保全センターが発行する「平成31年版建築物のライフサイクルコスト」の機器部材の修繕・更新周期、単価を基に区の実績と比較検討して今後30年間の修繕・改修・更新(改築)費用を試算しています。

機器部材ごとの更新周期の例は図2-7の上段表のとおりですが、実際の工事においては、機器部材の老朽化状況を適切に把握しながら、なるべく修繕・改修工事を集約し、大規模改修として実施することにより、工事の効率性を高め、財政負担の軽減を図っていきます。

《更新周期の例》											
	区分	築15年目	築20年目	築25年目	築30年目	築35年目	築40年目	築45年目	築50年目	築55年目	築60年目
建築	屋上防水		○				○				○
	外壁		○				○				○
電気	受変電設備				○						○
	非常用発電設備				○						○
	直流電源装置		○				○				○
	自火報設備			○					○		
機械	空調設備		○				○				○
	給排水設備		○				○				○
	消火設備				○						○
	昇降機設備			○					○		



《修繕・改修工事集約のイメージ》											
	区分	築15年目	築20年目	築25年目	築30年目	築35年目	築40年目	築45年目	築50年目	築55年目	築60年目
建築	屋上防水	修繕、塗替		○			修繕、塗替		○		
	外壁			○					○		
電気	受変電設備	部品交換 (修繕)		○			部品交換 (修繕)		○		
	非常用発電設備			○					○		
	直流電源装置			○					○		
	自火報設備			○					○		
機械	空調設備	部品交換 (修繕)		○			部品交換 (修繕)		○		
	給排水設備			○					○		
	消火設備			○					○		
	昇降機設備	部品交換		○			部品交換		○		

図2-7 修繕・改修工事集約のイメージ

(2) 予防保全型の維持管理

総合管理方針では、機器部材の点検・調査等を踏まえ、状態を把握しながら修繕・更新時期を設定し補修を行う「状態監視保全」に、耐用年数に合わせて定期的に修繕・更新を行う「時間計画保全」の考え方を取り入れ、計画的に補修・修繕を実施していく予防保全型の維持管理を進めることとしています。

このため、設備等の経過年数に加え、建築基準法に基づく特定建築物定期調査などの法定点検や職員の目視点検等による老朽化点検等により老朽化状況を的確に把握し、施設運営に支障が生じないよう、計画的に修繕・改修・更新(改築)を進めていきます。

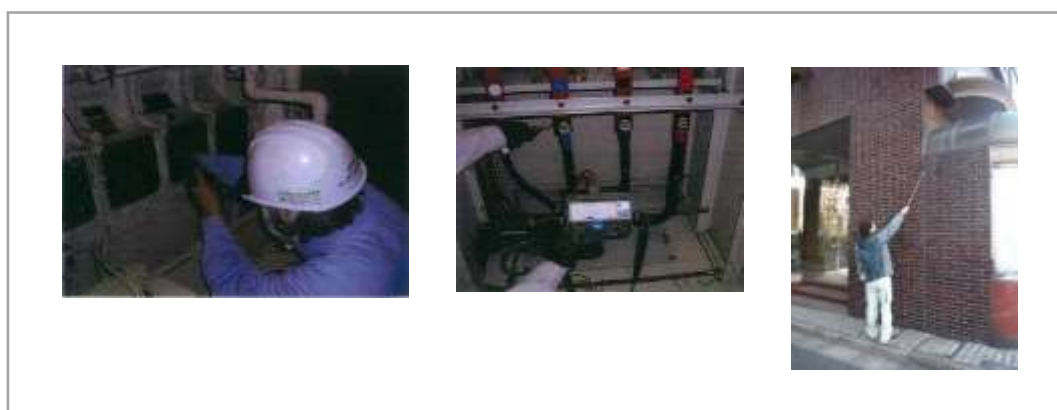


図2-8 施設点検の様子

(3) 施設の長寿命化

公共施設の更新(改築)には多額の費用がかかるため、長寿命化を図り、長く施設を使用することで、財政負担を軽減していく必要があります。

総合管理方針では、コンクリート造の公共施設の目標耐用年数を「70 年」と設定しています。対象施設について、躯体³の耐震性の調査等により、長寿命化に適するか個別に判断し、長寿命化に適する施設については、施設の状態に応じて改修工事の時期および内容を検討し、70 年以上使用できるよう維持管理等の対策を行っていきます。

表2-3 RC造、SRC造の望ましい目標耐用年数

	代表値	範囲	下限値
高品質の場合	100 年	80～120 年	80 年
普通の品質の場合	60 年	50～80 年	50 年

出典：日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」

³ 躯体：建築物の主要な構造体のこと。構造強度に関わる部分で、基礎、柱、梁、壁面、床などを指す。

長寿命化による効果を算出するため、対象施設を 70 年間使用した場合の今後 30 年間の修繕・改修・更新(改築)費用を試算しました。

試算結果は、図2-9のとおりで、総額約 2,360 億円、年平均約 79 億円となりました。

対象施設を 60 年間使用した場合の試算(36ページ、図2-6)と比較すると、30 年間で 110 億円程度の経費の節減が見込まれます。

【試算条件等】

- ・ 築後 71・72 年目の 2 か年で更新(改築)するものとして試算しています。
- ・ その他の試算条件は、35ページの「(1)公共施設実態調査に基づく試算」の「①試算条件・試算方法」と同じです。

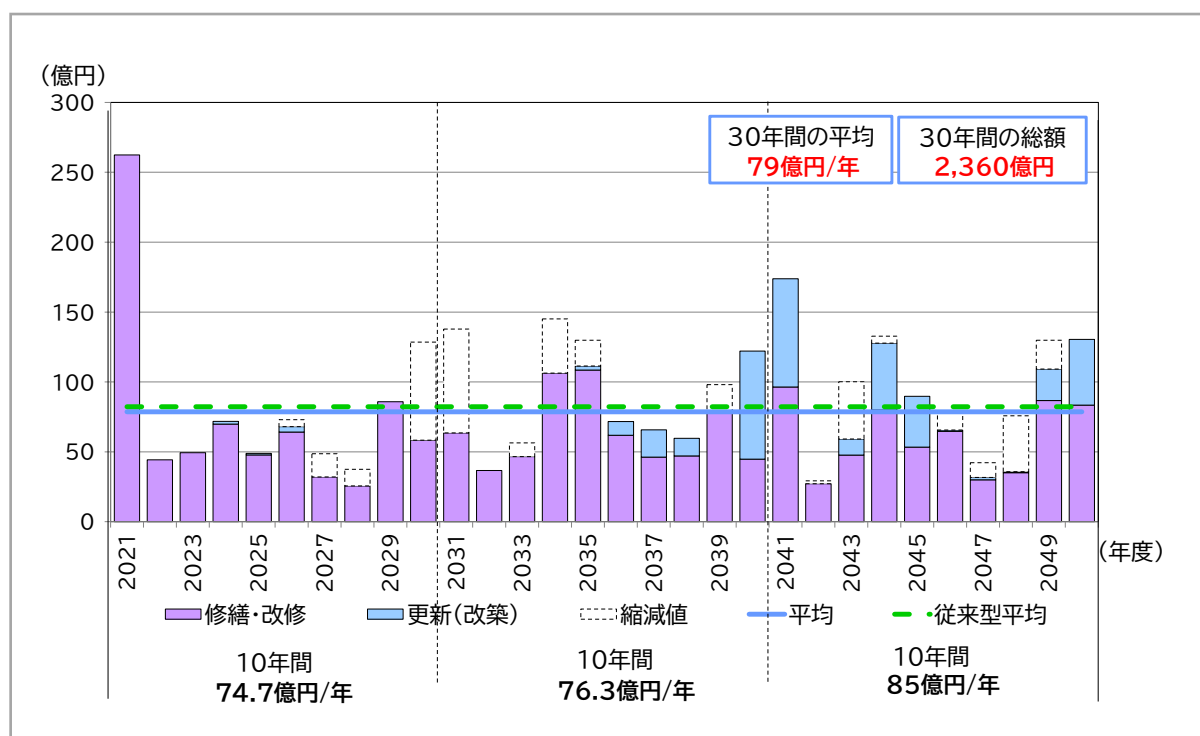


図2-9 対象施設を 70 年間使用した場合の将来修繕・改修・更新(改築)費用

(4) 財政負担の平準化

機器部材等の更新周期どおりに改修等を行うと、更新時期が重なり、経費が突出して高額となる年が出てくるため、老朽化状況等を判断しながら、改修等の工事を実施する年度を振り分け、財政負担等の平準化を図っていきます(図2-10 平準化(工事の振分け)のイメージ参照)。

また、施設の新設や更新(改築)を行う場合には、一度に高額のコストがかかるため、工事時期の調整や基金の積立てなどにより、計画的に対策していきます。

本区の主要な基金の残高状況については、図2-11のとおりで、近年は、土地売却収入や特別区税の増などを、人口増等に伴う将来需要のための積立てに充ててきたため、増加傾向にありました。しかし、令和2(2020)年度より、新型コロナウイルス感染症への対応などの影響により一部の基金の取崩しも行われており、また、感染症による景気の落ち込みの回復には相当の期間を要すると想定されることから、当面の間は、極めて厳しい状況にあるといえます。

将来、時の経過とともに区施設の老朽化が進み、大規模改修や改築の需要が高まることから、今後とも計画的に基金の積立てを行っていきます。

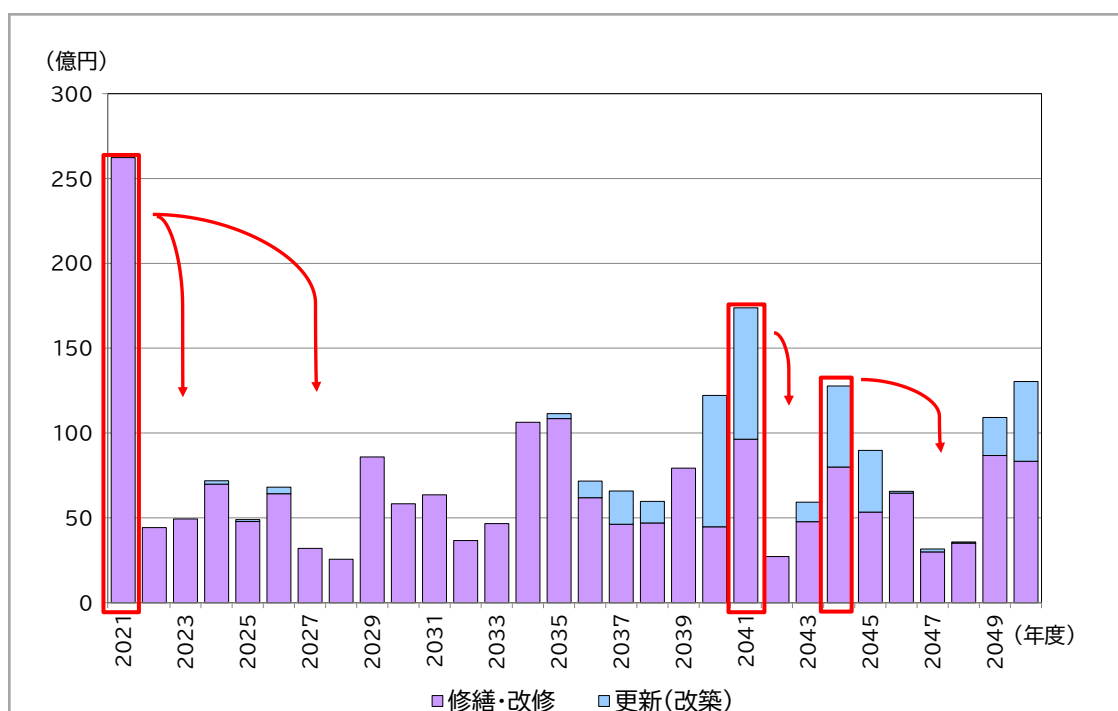


図2-10 平準化(工事の振分け)のイメージ

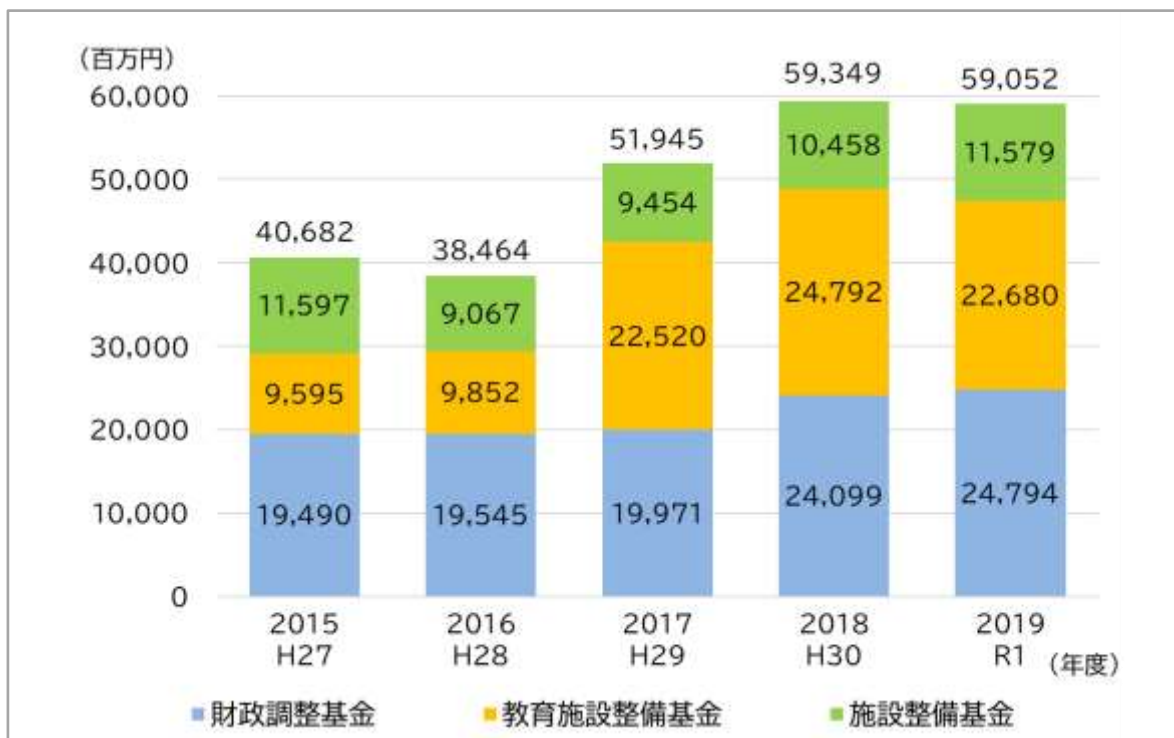


図2-11 主要3基金残高の推移

(5) 人口減少を見据えた施設保有量の最適化

本計画における試算結果は、現在の施設を保有し続ける前提で計算した将来修繕・改修・更新（改築）費用の見込みですが、将来、本区の人口が減少局面を迎える際には、施設保有量の適正化を図り、施設の転用、廃止の検討を行うなど、柔軟に対応していく必要があります。

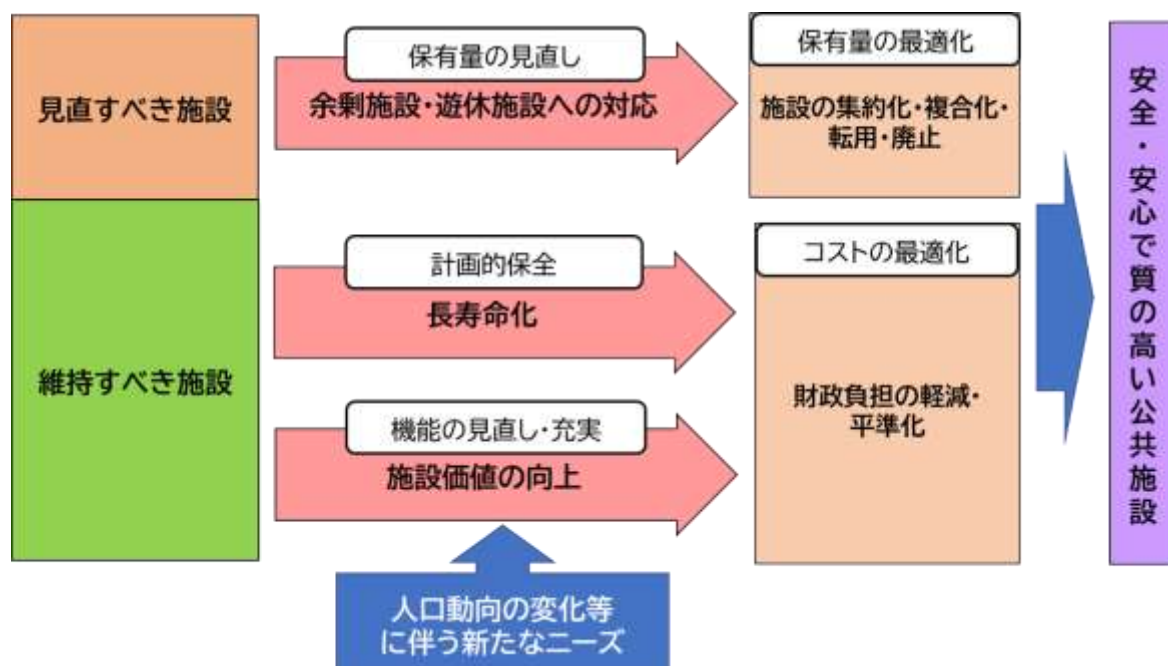


図2-12 施設マネジメント

5 今後10年間の実行計画

本計画策定にあたって実施した公共施設実態調査に基づき、今後10年間に大規模改修または更新(改築)の対策が必要となる施設について、図2-13のとおり対策内容と実施時期を実行計画として取りまとめました。10年間の対策費用は、概算で329億円です。

今後は、この実行計画に基づき、対策を進めていきます。

なお、本計画の改定時期に関わらず、財政状況や施設の老朽化状況、施設ニーズや近隣再開発の状況等、社会情勢の変化なども総合的に考慮し、実行計画を変更する必要がある場合には、適宜見直しを図っていきます。

対策内容および実施時期の考え方

対策内容は、財政負担の軽減・平準化の観点から、特に財政負担の大きい大規模改修工事と更新(改築)工事を対象としています。

大規模改修工事とは、本計画において、重要機器部材と位置付けた、建築では外壁と防水、電気設備では受変電設備、機械設備では空調設備と昇降機について、効率化の観点から対象建物において計画的にまとめて改修等を実施する工事のことをいいます。

大規模改修工事については、公共施設実態調査等に基づき、老朽化や過去の改修工事履歴の状況から、原則として老朽化の度合いが高いものから優先的に工事を実施していきます。

大規模改修工事等において施設を休止する必要がある場合には、利用者の利便性を考慮し、近隣地域の代替となり得る施設の工事等による休止時期が重ならないよう、老朽化度合いを見極めながら工事実施時期の調整を図ります。

大規模改修工事に至らない部位修繕や小破修理等の工事については、実行計画に位置付けておらず、随時、必要に応じて実施していきます。

施設を新規に建築する新設工事については、総合管理方針が既存施設の長寿命化を目的とするものであり、基準とした総合管理方針の試算金額に新設工事費用が含まれていないことから、実行計画に記載していません。

大規模改修および更新(改築)工事の実施検討を行う際には、現在の施設の果たしている役割、機能、利用状況、周辺施設の整備状況等を把握・分析し、改修後の施設の存続期間における人口動向の変動や社会的ニーズの変化について将来も見据えた上で、現在の機能の見直しや充実、施設の集約化、複合化、転用等の検討を行います。

現時点において、大規模改修または更新(改築)工事を行うことを前提に整備方法の検討が行われている施設や、施設のあり方そのものを検討する予定があるもの等については、対策内容および実施時期の特定ができないことから、実行計画に記載していません。

実際に大規模改修工事を行う際には、事前に実施する劣化調査や設計において工事時期や工事部位等の詳細を決定していきます。

工事 種別	番号	建物名	(年度)									
			R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)
大規模 改修	1	月島幼稚園等複合施設										
	2	中央清掃事務所晴海事業所等 複合施設										
	3	浜町敬老館等複合施設										
	4	日本橋特別出張所等複合施設										
	5	日本橋保健センター等複合施設										
	6	総合スポーツセンター										
	7	築地児童館・築地住宅										
	8	佃区民館・中央区休日応急診療所										
	9	中央清掃事務所										
	10	明石町区民館・明石町職員住宅・防災 備蓄倉庫、明石町住宅等複合施設										
	11	八丁堀分庁舎等複合施設										
	12	築地社会教育会館等複合施設										
	13	八丁堀保育園										
	14	女性センター「ブーケ21」										
	15	新場橋区民館・職員住宅										
	16	京橋区民館・知的障害者グループホーム フレンドハウス京橋										
	17	佃認知症高齢者グループホーム等 複合施設										
	18	子ども家庭支援センター等 複合施設										
	19	月島特別出張所等複合施設										
	20	新富分庁舎・新富区民館										
	21	十思スクエア										
更新 (改築)	22	八丁堀区民館・ 八丁堀防災備蓄倉庫										

図2-13 今後10年間の実行計画

第3章 計画の推進

1 進捗管理

本計画の進行管理にあたっては、PDCAサイクルによって、計画の進捗を管理するとともに、必要に応じて計画の見直しを図っていきます。

また、本計画の内容を反映し、より現状に即した対策を実施していくため、本計画の上位計画である総合管理方針を令和3（2021）年度に改定する予定です。



図3-1 PDCAサイクル

2 推進体制

施設の転用、新設、更新（改築）、増築などにあたっては、人口動向に合った施設整備、運営方法、財政負担などについて、全庁を横断した検討が必要なことから、企画部を中心に各所管部と連携を図りながら「政策調整会議」において施設の利用状況や中・長期的な需要を分析し、施設の規模、配置、コスト、整備時期の再検証を行う等、総合的な判断のもとに施設の整備方針などを決定していきます。



図3-2 施設の転用、新設、更新（改築）、増築時のプロセス

特に、区が所有する建物は、8割以上が複合施設(民間との複合を含む)であり、一つの建物に複数の機能があることから、施設を管理する所管部署、公共施設の全体調整を行う企画部、営繕工事を担当する都市整備部が連携しながら、推進していきます。

今後、ますます増大することが見込まれる公共施設に関する費用の抑制を図るために、施設データを一元化して庁内で共有するとともに、その分析を行い、総合管理方針など施設に関する計画を見直し、施設改修等のルール化を進めていく、公共施設マネジメントを行う担当部署のあり方について検討を進め、公共施設マネジメントの体制強化を図っていきます。

また、施設を適切に維持管理していくためには、必要な点検や改修を実施するため職員の技術力の向上が不可欠であることから、体制強化の一環として施設管理や点検、補修工法などについて研修の実施や管理マニュアルの作成など、職員全体の知識や技術力の向上を図り、安全で安心な公共施設を維持していきます。

中央区公共施設個別施設計画

刊行物登録番号
2-113

令和 3(2021)年 3 月

編集・発行:中央区企画部政策企画課
中央区築地一丁目 1 番 1 号
03-3543-5651

印刷:タナカ印刷 浜町営業所
中央区日本橋浜町三丁目 39 番 11 号
03-5623-3981