

第1章  
方針の  
概要

第2章  
対象施設

第3章  
中央区  
の概況

第4章  
公共施設  
の現状

第5章  
公共施設  
の保有  
状況

第6章  
公共施設  
等の  
コスト  
状況

第7章  
公共施設  
等の課題

第8章  
基本目標  
・  
基本方針

第9章  
施設類型  
ごとの  
基本的な  
方針

## 第8章 公共施設等の管理に関する基本目標・基本方針

1. 公共施設等の管理に関する基本目標
2. 公共施設等の管理に関する基本方針

## 1. 公共施設等の管理に関する基本目標

現在の本区の公共施設を取巻く状況は、全国的な状況とは異なり、人口、施設需要が増加している状況となっています。しかし、将来的には本区も、人口減少、施設需要の低下、老朽化への対応と全国的な課題と同じ課題に直面することが見込まれます。このような中、本区は、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 万人を見据え、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す。

### ● 基本目標

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

### ● 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
- 基本方針 2 安全・安心を維持する計画的な管理運営
- 基本方針 3 財政負担の軽減・平準化および財源の確保
- 基本方針 4 効果的・効率的なマネジメント体制の構築

## 2. 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、区民などの要望に合った行政サービスの維持・充実を図ります。

#### (1) 人口増加に対応した公共施設整備

晴海地区では、東京 2020 大会の選手村の後利用として住宅が整備されます。本区では、このような整備に伴う人口増に対応するため、晴海西小学校（仮称）・晴海西中学校（仮称）や晴海特別出張所（仮称）等複合施設の新設など、公共施設の整備を計画的に進めています。

本区の人口は、今後も増加していくことが見込まれており、当面の間、施設需要が増大することが予想されます。一方で、本区の区民1人当たりの公共施設の保有量は、他区等に比べて多くなっています。このような状況を背景に、本区では新たな施設需要に対して、まずはじめに、既存施設や敷地等を可能な限り有効活用することを検討します。その上で、既存施設等の有効活用では対応できない場合には、施設整備等について検討していきます。

第1章  
方針の  
概要

第2章  
対象施設

第3章  
中央区  
の概況

第4章  
公共施設  
の現状

第5章  
公共施設  
の保有  
状況

第6章  
公共施設  
等の  
コスト  
状況

第7章  
公共施設  
等の課題

第8章  
基本目標  
・  
基本方針

第9章  
施設類型  
ごとの  
基本的な  
方針

## (2) 施設需要への対応の検討手順

需要の増加や変化により、施設需要への対応を検討する必要がある場合は、以下の手順に沿って検討を行います。

第一に、公共施設として新たに整備する必要があるかないか、民間事業者が運営する保育所等の誘致など民間が提供するサービスの活用を検討します。これらの対応が困難な場合には施設整備を検討します。

整備を行うこととした場合には、まず、既存の公共施設の空きスペースの活用や施設用途の転用など、既存施設の活用や転用を検討します。

次に、再開発事業など民間による整備や民間施設等の賃借による対応を検討します。民間施設等の賃借にあたっては、賃借条件や立地などを含め、賃借による効果を検証して判断します。

最後に、本区による自主整備を検討します。

新たに施設を保有することは、将来にわたって本区の負担が生じることとなります。このため、施設整備を行う場合は、必要最小限の面積にするとともに、施設の複合化や多機能化などにより、可能な限り施設量の抑制に努めます。

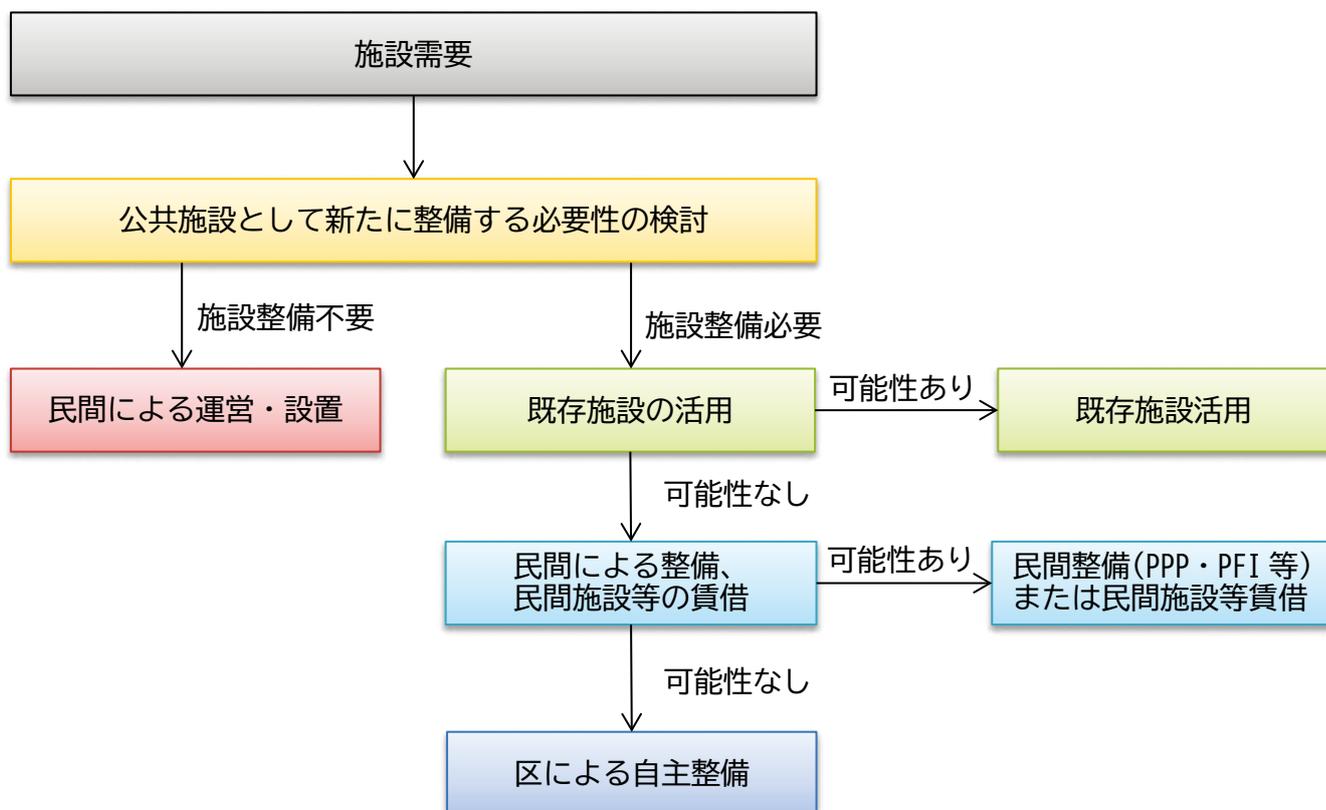


図 8-1 施設需要への対応の検討手順

### (3) 公平な施設サービスの提供

区全体を対象とした広域的な施設を整備する際は、区民が利用しやすい場所で公平なサービス提供が図られるよう利便性の高い場所に配置するとともに、集会施設などの身近な施設については、同種類や既存施設の配置状況を考慮しながら設置するなど、施設の利用しやすさに配慮した適正配置を行います。

また、より多くの区民が公共施設を利用できるように、これからも施設情報や利用方法などを様々な媒体を通じて発信していきます。

### (4) 施設整備・運営における公民連携手法の活用

本区ではこれまで、PFI<sup>5</sup>による高齢者福祉施設や子育て支援施設の整備、民間保育事業者の誘致など、さまざまな手法で公民連携による施設整備を行うとともに、管理・運営においても、指定管理者制度<sup>6</sup>の導入や、地域住民が公園や緑地帯などの維持管理を行う緑のアダプト制度<sup>7</sup>を導入してきました。

今後、公共施設・インフラに関わる財政負担が大きくなることが想定されることから、より一層、PPP/PFI、Park-PFIなどの公民連携について広く検討し、民間のノウハウ等の活用を進めることで、コスト削減と質の高い公共サービスの提供を目指します。なお、PFIを導入した事業について、事業期間満了後の次期事業手法は、実施状況やさまざまな事業手法の効果検証等を踏まえ、事業ごとに最適な手法を検討していきます。

また近年、民間企業の提案を受けて、自治体の行う事業を民間が実施する「民間提案型公民連携制度<sup>8</sup>」や、複数施設、広範囲な業務をまとめて民間に委託する「包括委託」などさまざまな手法が広がりつつあります。こうした手法を参考に、公民連携手法を活用した公共施設整備・運営を推進していきます。

<sup>5</sup> PFI (Private Finance Initiative) :公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力および技術的能力を活用して行う手法。

<sup>6</sup> 指定管理者制度 :住民サービスの向上や経費の節減等を図ることを目的に、公の施設の管理を広く民間の団体が行うことができる制度。

<sup>7</sup> アダプト制度 :行政が特定の公共財（道路、公園、河川など）について、市民や民間業者と定期的に美化活動などを行うよう契約する制度。

<sup>8</sup> 民間提案型公民連携制度 :自由テーマもしくは施設の維持管理や跡地活用などのテーマを設定して、自治体が広く民間企業のアイデア・提案を募集し、その中から優れた提案を選定して事業化し、民間企業がその事業を実施するという公民連携の手法のひとつ。

## 第8章 公共施設等の管理に関する基本目標・基本方針

### 事例 8-1 民間開発事業を活用した施設整備事例

#### 建築物【城東小学校～「八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業」】

城東小学校は東京駅八重洲口側に立地していましたが、校舎を含む地域が八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業の対象となったことから、令和4(2022)年8月に竣工予定の再開発ビルの低層部に再整備されます。

当該再開発事業では、脱炭素社会の実現に向けた新たなグリーン電力の導入が予定されており、公共施設の環境負荷低減に向けて活用することも想定されます。また、城東小学校は特認校制度という学校選択制を採用しており、通学区域に関係なく希望により就学できることになっていることから、京橋地域だけではなく他地域の学校の教室不足への対策となります。

#### ○ 八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業



出典：中央区ホームページ 第1回 城東小学校改築準備協議会資料

事例 8-2 民間活力を活用したインフラ管理の事例

公園【渋谷区北谷公園 Park-PFI制度の活用】

渋谷区では、令和3(2021)年4月1日に開園した北谷公園において、Park-PFI制度を利用し、指定管理者の公募を行い、民間事業者が植栽や公園施設の維持管理を行うとともに、公園の情報発信、イベント企画・誘致など公共空間運営も含めたトータルマネジメントを併せて実施しています。

Park-PFI制度では、事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、建蔽率の上乗せ(2%→12%)や設置管理許可期間の延長(10年→20年)など、都市公園法の特例措置が与えられます。



出典：国土交通省「PPP/PFI推進施策説明会資料：公募設置管理制度(Park-PFI)について」

(5) 区民参加による公共施設・インフラ管理

公共施設・インフラの維持管理は、行政と区民、地元の協働による実施を推進していきます。

現在でも、区民や事業者などの方々が、公園や「花咲く街角」などの花壇で、草花の植え付けなど管理を行うボランティアとして登録し、環境美化活動の際に、区がその活動用具の支援などを行う「緑のアダプト制度」を実施しています。

このような区民参加による公共施設・インフラ管理を行うことで、愛着が持てるまちづくりを推進していきます。

第1章  
方針の  
概要

第2章  
対象施設

第3章  
中央区  
の概況

第4章  
公共施設  
の現状

第5章  
公共施設  
の保有  
状況

第6章  
公共施設  
等の  
コスト  
状況

第7章  
公共施設  
等の課題

第8章  
基本目標  
・  
基本方針

第9章  
施設類型  
ごとの  
基本的な  
方針

## 第8章 公共施設等の管理に関する基本目標・基本方針

### 事例 8-3 緑のアダプト制度の区内事例

制度名	概要
緑のアダプト制度 	区民や民間事業者をボランティアとして登録し、公園・児童遊園、緑地帯、「花咲く街角」の花壇を対象に、年間を通じて草花の植え付け、手入れ、除草などの活動を実施しています。区からは草花、樹木、肥料などの提供、移植コテ、軍手などの支給、ボランティア保険の加入などを行っています。

#### (6) 施設整備検討の充実

限りある財源の中で効率的・効果的に施設を整備するため、施設整備の基本構想および基本計画の策定の際に、区の公共施設全体の方針を踏まえた十分な検討を行い、施設の必要性、必要規模、機能などを整理していきます。

また、基本構想や基本計画で定めた方向性が設計から施工段階まで十分に反映されるような進行管理の仕組みを検討します。



図 8-2 施設整備の検討および実行フロー

## 【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、ユニバーサルデザインへの対応など、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。

### (1) 点検による安全性の確保

施設の機能を維持し、区民等が安全に安心して使用できる施設を提供していくためには、点検や調査を行うことが重要です。そのため、施設の日常点検や定期点検、劣化診断を実施し、施設の健全度を把握します。

現在でも、日常点検・定期点検については、施設管理者や保守点検業者により定期的に行っています。今後は、施設全体で使用できる統一的な点検マニュアルを作成するなどし、点検を実施するとともに、診断結果や対応記録などの情報を一元管理することで、計画的な予防保全や老朽化対策を実施します。

インフラでは、日常点検はもとより定期的に道路の空洞化調査、橋りょう健全度調査、公園の遊具点検などを行っています。今後も日常点検や定期的な点検・診断を着実に実施し、適切な維持管理に努めます。

また、日常点検や定期点検などにより危険箇所が発見された場合は、利用者の安全を確保するとともに、迅速な修繕を実施します。安全が確保できない場合は、施設の利用を休止し対策を検討します。

さらに、他自治体も含めて、同類施設や設備機器などの事故の発生、危険箇所の発見などがあつた場合は、迅速な点検・検査を実施し、安全性の確保と不安の解消を図ります。

大規模震災や浸水などの災害が発生した場合は、災害対応の拠点などとして使用する施設から緊急点検を実施し、安全性を確保した上で施設を利用していきます。

第1章  
方針の  
概要

第2章  
対象施設

第3章  
中央区  
の概況

第4章  
公共施設  
の現状

第5章  
公共施設  
の保有  
状況

第6章  
公共施設  
等の  
コスト  
状況

第7章  
公共施設  
等の課題

第8章  
基本目標  
・  
基本方針

第9章  
施設類型  
ごとの  
基本的な  
方針

### (2) 「予防保全」型の維持管理

建物やインフラの保全には、外壁や設備機器、道路の舗装などの部材ごとに、不具合や損傷が発生してから修繕・更新を行う「事後保全」型のほか、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」、耐用年数を考慮した上で、点検などにより各部材の状態を把握しながら、故障・不具合などが発生する前に修繕・更新を行う「状態監視保全」があります。「時間計画保全」と「状態監視保全」を合わせた維持管理手法を「予防保全」型といいます。

「事後保全」型は、施設や機器の老朽化が進行して不具合が発生してから補修を行うため、施設利用者の安全・安心の確保や良好な施設運営に支障をきたす可能性があり、劣化の進行を放置することにもつながることから、建物の長寿命化を図るには適していません。

「時間計画保全」では、耐用年数に到達した段階で、部位の状態に関わらず修繕・更新を行うため、安全・安心の確保と良好な施設運営を維持することは可能となりますが、機器などにおいて使用がまだ可能な状態での改修となることもあり、長期的には多くの費用が必要となることがあります。

「状態監視保全」は、点検や調査、過去の実績などを踏まえ修繕・更新時期を設定し補修を行う方法です。

そこで、適切な点検や調査などを踏まえた「状態監視保全」に耐用年数などの「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、安全・安心かつ快適に利用できる施設を維持していきます。

また、インフラにおいては、橋りょうなどでは既に行っている点検・調査の結果から劣化を予測し修繕を行う「予防保全」型の維持管理を引き続き行うとともに、データの蓄積による劣化予測の精度を高めていきます。

各施設の点検状況(例)



建築物外壁調査



空洞化調査



橋りょう点検

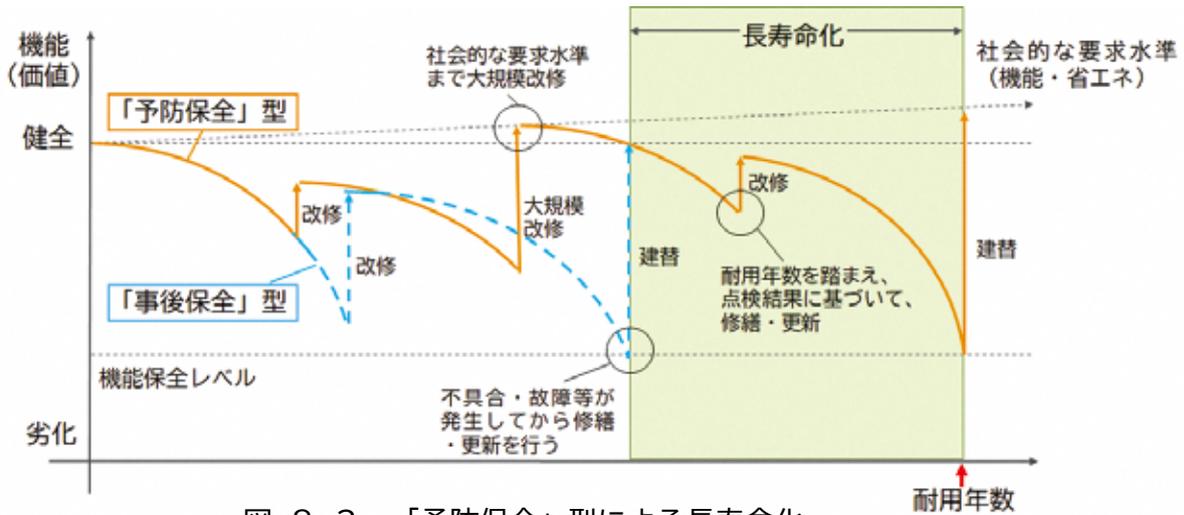


図 8-3 「予防保全」型による長寿命化

### (3) 目標耐用年数の設定

#### ① 4つの耐用年数

耐用年数は、以下の4種類が一般的に言われており、物理的耐用年数が最も長く、機能的耐用年数が最も短いといわれています。

RC造の建物であっても、更新を築30年程度で行うこともあり、これは利用目的の変更や手狭になったなどの理由が要因となっている機能的耐用年数を示しています。

一方、建物の寿命は、さまざまな状況の違いなどによって大きく左右されますが、新耐震法（昭和56（1981）年施行）以降に建てられた建物は、計画的な保全を実施すれば100年以上でも使用が可能であるともいわれ、これは物理的耐用年数を示しています。

表 8-1 耐用年数

名称	概要
物理的耐用年数	建物躯体や部材が物理的あるいは化学的原因により劣化し、必要な性能を維持できなくなる年数。
経済的耐用年数	長寿命化を図るための補修・修繕費などが、更新費用を上回る年数。
法定耐用年数	固定資産の減価償却費を算出するために税法で定められた耐用年数。
機能的耐用年数	使用目的が当初の計画から変化することや建築技術の革新、社会的要求の向上により陳腐化する年数。

## 第8章 公共施設等の管理に関する基本目標・基本方針

### ② 目標耐用年数の設定

「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」による耐用年数の算定式や施設使用の限界年数の考え方に基づいて目標耐用年数を算定すると（表8-2参照）、一般地域では75.6年、海岸地域では60.5年程度と算出できます。そのため、本区での建物耐用年数は、海岸沿いで60年程度、その他の地域では75年程度と想定されます。

ただし目標耐用年数については、使用する材料や使用方法などさまざまな条件により変化するものであることから、表8-2のように、代表値を中心に範囲や下限値が設けられており、普通品質で目標耐用年数60年と算出されたとしても、50年～80年程度の範囲があると考えられます。そのため、本区では海岸沿いに立地する建築物を含めて、コンクリート造の公共施設の目標耐用年数を「70年」と設定して維持管理を行っていきます。

ただし、70年を目標に点検や修繕を続ける中で、改修費用が、更新費用を上回る場合や、法改正などにより大規模な改修などが必要になり費用が更新費用を上回る場合（経済的耐用年数）は改築を含めて対策を実施します。

建築物の目標耐用年数算定式（日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」より）

$$Y=YS \times A \times B \times C \times D \times E \times F \times G \times H$$

【Y：目標耐用年数】

【YS：標準耐用年数(60年)】

【A：コンクリート種類】 普通コンクリート=1.0 軽量コンクリート=0.95

【B：セメント種類】 ポルトランドセメント=1.0 高炉セメント A=0.85  
高炉セメント B=0.8

【C：水セメント比】 65%=1.0 60%=1.2 55%=1.5

【D：被り厚さ】 20mm=0.25 30mm=0.56 40mm=1.0 50mm=1.56

【E：外壁仕上げ材】 無=0.5 被層塗材=1.0 モルタル15mm以上=1.5  
タイル=3.0

【F：コンクリートの施工状況】 通常の施工=1.0 入念な施工=1.5

【G：建物維持保全の程度】 劣化後も補修しない=0.5  
劣化部分を補修する=1.0

【H：地域】 一般=1.0 凍結融解を受ける地域=0.9 海岸=0.8

表 8-2 目標耐用年数算定

	項目	採用値
A	コンクリート種類	普通コンクリート=1.0
B	セメント種類	ポルトランドセメント=1.0 (一般的なコンクリート)
C	水セメント比	65%=1.0 (普通コンクリートが65%)
D	被り厚さ	30 mm=0.56 (日本建築学会「鉄筋コンクリート造配筋指針」による最小被り厚さ)
E	外壁仕上げ材	モルタル 15 mm以上=1.5
F	コンクリートの施工状況	入念な施工=1.5
G	建物維持保全の程度	劣化部分を補修する=1.0
H	地域	一般=1.0 海岸=0.8
算定式	$Y=60 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.0 \times 0.56 \times 1.5 \times 1.5 \times 1.0 \times 1.0 (0.8) = 75.6 (60.5)$	

表 8-3 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」

#### (4) 施設の防災性の向上

現在、区有建築物の耐震性能の向上のための対策はすべて完了しています。

しかし、ホールのつり天井や避難所の窓ガラス・外壁など、建築物の非構造部材の耐震化については、学校など一部の建物で改修を進めているものの、今後も対策が必要な建物に対し、引き続き実施していく必要があります。特に多くの人が集まる場所や、震災時に避難する場所において、天井やガラスなどの落下による被害が出ないように対応を推進します。

施設の設備では、震災に備えるため電源の多重化や各施設・関係省庁との通信体制などの強化、必要な応急対策用資器材の備蓄など防災対策を進めていきます。災害時の司令塔としての機能を有する中央区庁舎については、高い防災性を求められることから今後、建て替えの検討を進めていきます。

インフラにおいては、既に区の管理するすべての橋りょうで耐震性能の向上は図られています。道路は、災害時の避難路や救助の活動場所、緊急車両の通路となることから電線類の地中化など防災機能の強化をさらに進めるとともに、防災活動の拠点となる

第1章  
方針の  
概要

第2章  
対象施設

第3章  
中央区  
の概況

第4章  
公共施設  
の現状

第5章  
公共施設  
の保有  
状況

第6章  
公共施設  
等の  
コスト  
状況

第7章  
公共施設  
等の課題

第8章  
基本目標  
・  
基本方針

第9章  
施設類型  
ごとの  
基本的な  
方針

## 第8章 公共施設等の管理に関する基本目標・基本方針

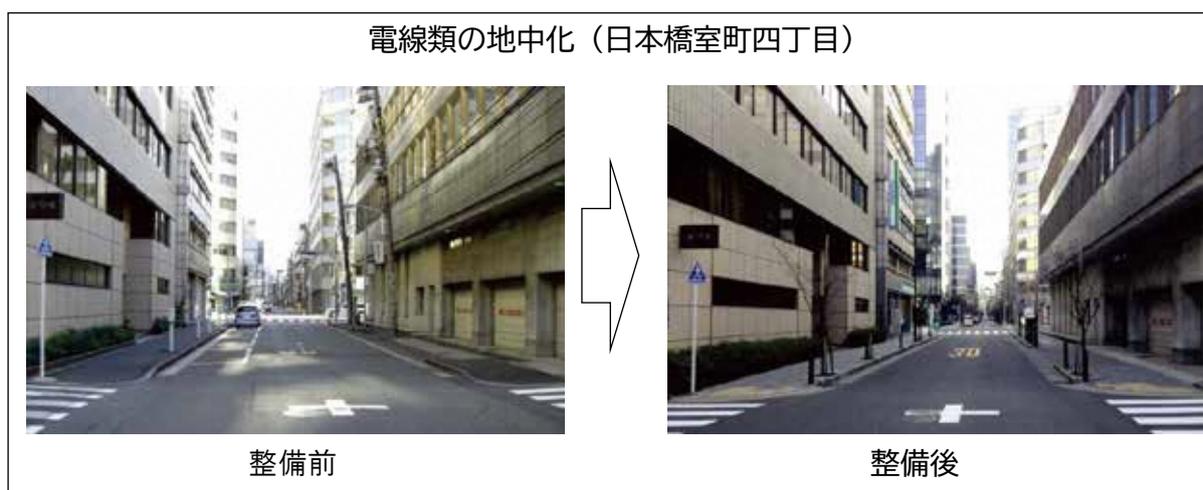
公園については、「中央区緑の基本計画」（平成31（2019）年3月改定）などに基づきオープンスペースの確保や防災機能の強化などを推進していきます。

中央区洪水ハザードマップ（荒川版）<sup>9</sup>によれば、荒川の堤防が決壊した場合、日本橋地域の一部では5m以上の浸水が発生することが想定されています。浸水想定地域内の既存施設や、浸水により致命的な影響を受ける可能性のある諸室や機器について、地下での整備を控えることなど浸水時の対策を講じていきます。



図 8-4 非構造部材の一例

出典：文部科学省 学校施設の非構造部材の耐震化ガイドブック



<sup>9</sup> 中央区洪水ハザードマップ（荒川版）：国が作成した荒川水系荒川浸水想定区域図をもとに浸水が予想される範囲とその深さ並びに避難所等を示したものの。

第1章  
方針の  
概要

第2章  
対象施設

第3章  
中央区  
の概況

第4章  
公共施設  
の現状

第5章  
公共施設  
の保有  
状況

第6章  
公共施設  
等の  
コスト  
状況

第7章  
公共施設  
等の課題

第8章  
基本目標  
・  
基本方針

第9章  
施設類型  
ごとの  
基本的な  
方針

【荒川版】



【隅田川・神田川・日本橋川版】



【荒川版】

荒川流域で1,000年に1回程度起こる大雨（3日間総雨量632mm）が降り、荒川の堤防が決壊した場合、中央区において浸水が予想される地域とその深さを示したものです。

【隅田川・神田川・日本橋川版】

想定し得る最大規模の降雨（総雨量690mm・時間最大雨量153mm、1,000年に1回程度）によって、河川の氾濫や下水道施設の排水能力を大きく超えた場合、中央区において浸水が予想される地域とその深さを示したものです。

図 8-5 中央区洪水ハザードマップ（荒川版：平成31(2019)年3月、隅田川・神田川・日本橋川版：令和4(2022)年3月）

### (5) バリアフリー・ユニバーサルデザインの推進

国はパラリンピックを契機とした共生社会実現に向けて「ユニバーサルデザイン2020行動計画」(令和2(2020)年12月一部改定)を策定し、「心のバリアフリー」と「ユニバーサルデザインの街づくり」に取り組んでいます。

本区では、「東京都福祉のまちづくり条例」(平成7(1995)年3月施行)と「高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例」(平成15(2003)年12月施行)に基づき、ノーマライゼーションの理念の実現に向けて建物や施設のバリアフリー化を推進していますが、既存施設では敷地や建物の構造などから条例に適合していない施設もあります。今後は、施設の改築や改修に合わせてバリアフリー化を進め、だれもが使いやすいユニバーサルデザインを目指していきます。

また、道路、公園、公衆便所、駐車場といったインフラについても、適合していない箇所については、順次バリアフリー化を推進していきます。

### (6) 環境配慮技術の導入

国は環境配慮への方針として、2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにするカーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指しており、2030年度において、温室効果ガスを2013年度から46%削減することを目指すと宣言しています。

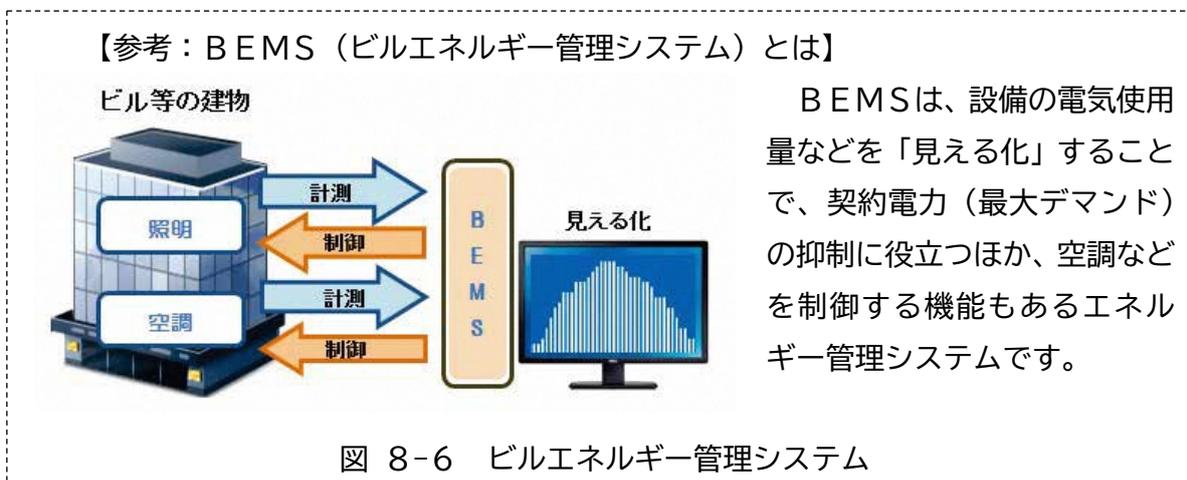
都市機能が集積し、今後も人口増加が見込まれている本区においては、積極的な環境負荷低減に向けて取り組む責務があることから、公共施設における温室効果ガス排出抑制に対する取組方策をまとめた「中央区役所温室効果ガス排出抑制実行計画」(令和3(2021)年3月改定)と、具体的な施設の省エネルギー活動を示した「中央区施設管理マニュアル(令和3(2021)年4月改定)」により、これまでも環境に配慮した取組を進めてきました。また、令和3(2021)年3月に、「ゼロカーボンシティ中央区宣言」にて、2050年までに二酸化炭素排出量実質ゼロを目指すことを宣言しました。

今後は、「中央区環境行動計画2018」(平成30(2018)年3月策定)の見直しを行い、ゼロカーボンシティの達成に向けて、新たな再生可能エネルギーの積極的な導入などの取組を推進していきます。

区有施設においては、更新などの際に再生可能エネルギーを利用する技術やエネルギーを有効利用する技術など、さまざまな環境配慮技術の導入によるZEB化の実現を検討していきます。また、「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材利用の促進に関する法律(令和3(2021)年10月施行)」に基づき、公共施設等への木材の利用を推進していきます。なお、各環境配慮技術の導入の検討にあたっては、経済性の検証も行いながら導入可否を判断していきます。

再生可能エネルギーについては、施設用途、規模、立地などを考慮した上で、太陽光発電などを積極的に利用します。省エネルギー・エネルギーの有効利用については、屋根や外壁の断熱、庇やルーバーなどによる日射の遮蔽、自然採光・自然通風の採用などにより熱負荷の低減を図るとともに、電気やガス使用量の低減に向けて高効率型の空調機や給湯器、LEDランプやLED照明器具などの環境に配慮した設備機器を導入します。また、恒常的に熱を利用する施設において、ガスを燃料として電気と熱を供給するエネルギー効率の高いコジェネレーションシステムの導入も検討します。

さらに、施設の用途や規模などに応じて室温、消費電力量などの分析を行い、その分析結果に応じて空調や照明などを制御するBEMS（ビルエネルギー管理システム）の導入も検討します。



## 第8章 公共施設等の管理に関する基本目標・基本方針

### 事例 8-4 環境配慮技術活用事例

#### 横浜市庁舎

令和2（2020）年に竣工した横浜市庁舎では、高い断熱性能を有する外壁の採用、高層部での外気導入による空調熱の削減、空調・照明などにおける高効率機器の採用、自然通風・太陽光発電などの自然エネルギーを最大限利用しています。



出典：環境省「公共建築物等の省エネ化に係る課題と促進方策などについて」を基に作成

### 【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などに対し、財政負担の軽減・平準化および財源の確保を行います。

施設の長寿命化や維持管理・修繕の適正化、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、区有財産等を活用した財源の確保により財政の健全性を高めます。

#### (1) ライフサイクルコストの低減、維持管理費の適正化

建物のライフサイクルコストを見ると、一般的に事務所ビルの場合、初期建設費は20%程度と言われており、残りの80%、つまり建設費の4倍程度は維持管理費用と言われ、施設を整備すると多大なコストが発生します。さらに、現在増加している人口もやがて減少局面を迎えることや、高齢者が増加していくことが予想されることから、将来的には施設の種類のミスマッチを含め、施設が過剰となることも見込まれます。このことから、民間による施設サービスの提供や民間の保有する施設を賃借するなど、区が直接施設を保有せずにサービスの提供を行う方法について検討を進めていく必要があります。

区が施設を建設する際には、点検や改修などを考慮した維持管理のしやすい建物としていきます。例えば維持管理や改修を考えた場合、上下水道やガスなどの配管を建物コンクリートに埋め込まず、清掃や交換が可能な箇所に設置することなどがあげられます。

また、民間大規模開発に伴い整備した施設やインフラの取得に関しては、維持管理費や改修・更新など将来の財政負担の増大にもつながることから、今後は、施設の必要性はもとより維持管理や費用負担などを民間事業者と十分検討・協議したうえで取得の可否を決定し、区の費用負担をできる限り軽減します。

#### (2) 施設の長寿命化の推進

本区の施設建設費は他自治体の同種の建物よりも高額になることがあります。これは、本区の地盤特性から杭基礎が必要となるケースが多いことや、土地価格が高いこと、敷地面積が限られているために建物が高層化することが原因です。

施設の長寿命化は、躯体や部材の不具合などが大きくなる前に修繕を行うことによる

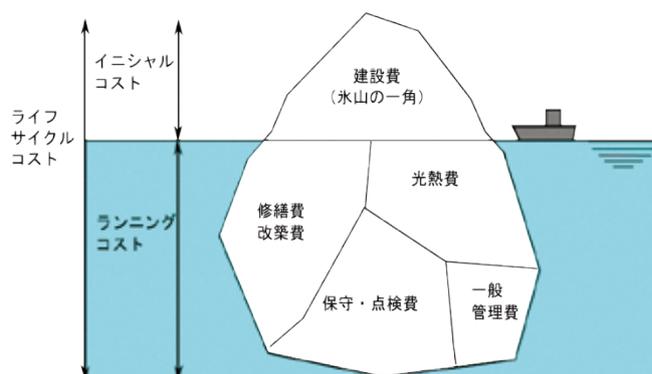


図 8-7 ライフサイクルコストのイメージ

第1章  
方針の  
概要

第2章  
対象施設

第3章  
中央区  
の概況

第4章  
公共施設  
の現状

第5章  
公共施設  
の保有  
状況

第6章  
公共施設  
等の  
コスト  
状況

第7章  
公共施設  
等の課題

第8章  
基本目標  
・  
基本方針

第9章  
施設類型  
ごとの  
基本的な  
方針

## 第8章 公共施設等の管理に関する基本目標・基本方針

費用の低減や、集中する更新時期を平準化するなどにより、財政負担の軽減を行うことができます。

これまで本区は厳しい財政状況などから「事後保全」型の維持管理となる傾向がありました。そこで今後は、さらに点検や調査の診断精度を高め、より計画的に改修・修繕などを行うことにより、構造躯体の目標耐用年数まで、施設を安全かつ快適に使用できるよう長寿命化を推進していきます。

具体的には、RC造・SRC造の建物は、高品質であれば目標耐用年数の下限値が80年となることを踏まえ、コンクリート造りの公共施設の目標耐用年数を70年に設定するとともに、長寿命化に適するか点検を実施したうえで、70年以上使用できるよう維持管理などを行っていきます。さらに、老朽化状況を把握しながら修繕改修工事を集約することにより、重複する工程の解消や工事期間の削減を行い、工事の効率性を高めま

表 8-4 RC造、SRC造の望ましい目標耐用年数

構造	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」

区分		築15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
建築	屋上防水		○				○				○
	電気	受変電設備			○						○
機械	昇降機設備			○					○		

□ : オーバーホール、□ : 大規模改修

区分		築15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
建築	屋上防水	修繕、塗装		○			修繕、塗装		○		
	電気	受変電設備	部品交換	○			部品交換		○		
機械	昇降機設備	部品交換		○			部品交換		○		

図 8-8 修繕・改修工事の集約イメージ

### (3) 将来利用を考えた施設構造

区が施設を建設する場合には、使用目的の変更や、社会的要求の向上などに対しても施設利用が継続でき、目標耐用年数まで長寿命化を行うため、間取りの自由度や設備の改修などが柔軟に対応できる建物構造とし、新たな施設整備を抑制することで財政負担を軽減していきます。

例えばスケルトン・インフィル構造（図8-9参照）のように、部屋ごとの間仕切り壁の変更などに対応できる構造などがあげられます。建物を整備する際にはこうした用途変更に対応しやすい構造を採用します。

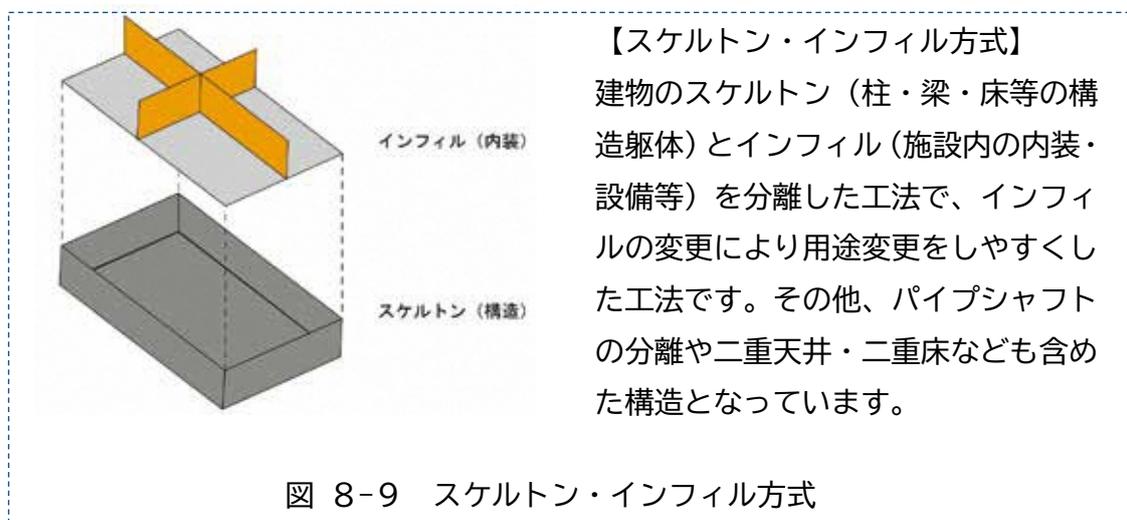


図 8-9 スケルトン・インフィル方式

### (4) 低利用施設や未利用地の活用

施設の廃止などにより施設内に余剰の床面積が発生した場合や低利用施設については、要望や需要が高い施設への転用などを行っていきます。

未利用地など、余剰の土地については、幅広く活用を検討していきます。

また、これらの施設や土地が活用困難である場合には、民間などへの貸付、売却などを検討し財源の確保を図ります。

### (5) 本来目的に限定しないスペースの有効活用

一部の学校プールなどで既に実施している、空いている時間帯を本来目的以外で使用するタイムシェアについて、活用可能な施設への導入を検討し、施設の有効活用を進めていきます。

現在は、小中学校の休日や夜間などの授業がない時間帯において、体育館や校庭をスポーツを楽しむ場として区民等に開放しています。今後も、学校施設の有効活用のため、体育館、運動場、プールなどのスポーツ利用や、教室の時間貸しや施設開放時の管理面

## 第8章 公共施設等の管理に関する基本目標・基本方針

についての検討を進めるとともに、施設の改修時に合わせて区民利用者専用の入口を新設するなど、利用しやすい施設構成としていきます。

また、区の事業間のタイムシェアだけでなく、区が使用しない時間帯における民間業者への施設貸付の検討など、スペースの有効活用を検討します。

複合施設の整備・改修の際には、ロビーや会議室などをそれぞれの施設で保有せず、複数施設で共同利用できるように検討するなど、スペースの有効活用を図っていきます。

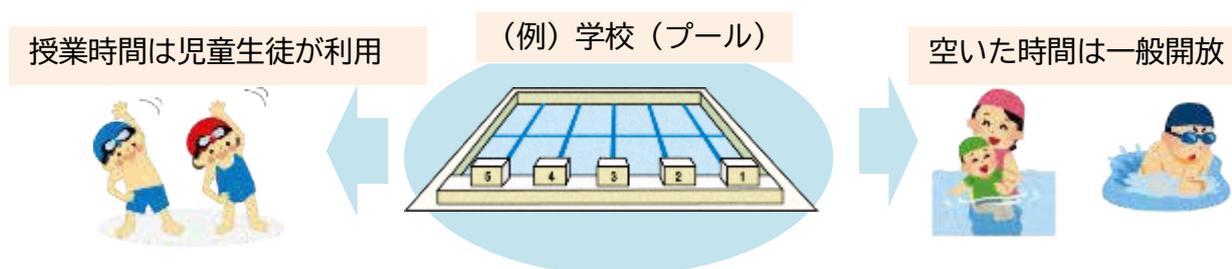


表 8-5 主な実施例

(令和3(2021)年4月1日現在)

学校施設	概要
体育館	区内小中学校 17 校 【開 放 日】 週 1 日～ 5 日 【開放時間】 午後 6 時～午後 9 時
校庭	区内小中学校 10 校 【開 放 日】 週 3 日～ 7 日 【開放時間】 午後 6 時～午後 9 時
室内温水プール	区内小学校 4 校 【開 放 日】 毎 日 【開放時間】 平 日：午後 6 時～午後 9 時、 土曜日：午後 1 時～午後 9 時 日曜日・休日：午前 9 時～午後 9 時

※開放日、開放時間は学校ごとに異なる。

## (6) 受益者負担の適正化

各施設に係る施設維持費や人件費も含めたフルコストについては、毎年、データを一元管理し、評価・分析を行う中で、経費削減や利用者増、稼働率向上に努めるとともに、施設ごとの使用料などの受益者負担状況について点検・精査を行います。

本区では、今までも施設利用者などの受益者に適切な負担を求めてきました。今後も、施設使用料を設定している施設については、施設運営にかかるコストの一定割合を利用者が負担するという考え方のもと、他自治体の使用料水準なども勘案の上、必要に応じて料金の改定を行います。また、新たに施設を整備する際にも、既存施設の状況等を参考にしながら、適切な料金設定を行っていきます。

## (7) 公共施設整備関連基金の計画的な管理

本区では公共施設の整備を進めることと同時に、今後の施設の老朽化などに対する適切な改修や改築、施設整備などを着実に進めるため、施設整備基金や教育施設整備基金といった施設整備関連基金の積み立てを行っています。

公共施設の更新には、一度に多額の費用がかかり、当該年度予算の歳入の範囲内で対応していくことは困難であり、基金の確保が重要であることから、中・長期的な需要を見据えた計画的な基金管理を行います。

## 【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。

### (1) 施設データの利活用

施設ごとのコストに基づき、公共施設運営の効率化や施設評価を実施できる体制の構築に向けて検討を進めていきます。具体的には、施設間での維持管理コストの比較を行い、管理水準の適正化・標準化や事例共有、受益者負担の適正化に活用することを検討します。

第1章  
方針の  
概要

第2章  
対象施設

第3章  
中央区  
の概況

第4章  
公共施設  
の現状

第5章  
公共施設  
の保有  
状況

第6章  
公共施設  
等の  
コスト  
状況

第7章  
公共施設  
等の課題

第8章  
基本目標  
・  
基本方針

第9章  
施設類型  
ごとの  
基本的な  
方針

## 第8章 公共施設等の管理に関する基本目標・基本方針

また現在、「施設データ」、「補修履歴」、「橋りょう台帳」などの各施設情報は、各所管課で分散して保管している状況です。これら施設情報や利用状況などを庁内の共通基盤で一元管理を行うための検討を進め、情報共有を図ることで施設維持管理や運営方法の改善に役立てます。

### (2) 全庁的な取組体制の構築

本区が保有する公共施設を円滑にマネジメントするためには、人口動向に合った施設整備や老朽化対策、運営方法、財政負担などについて、全庁的に取り組む必要があります。そこで企画部を中心に各所管部と連携を図りながら、横断的に取り組む体制を構築します。

また、本方針の啓発・更新をはじめ管理・運営に関する情報の全庁的な共有化を図ることで、効率的な施設運営に努めます。

公共施設の移転、転用、新設、改築、増築、廃止などにあたっては、施設所管課、企画部、営繕課によって、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い、方針案を検討し、「政策調整会議」および「庁議」において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。

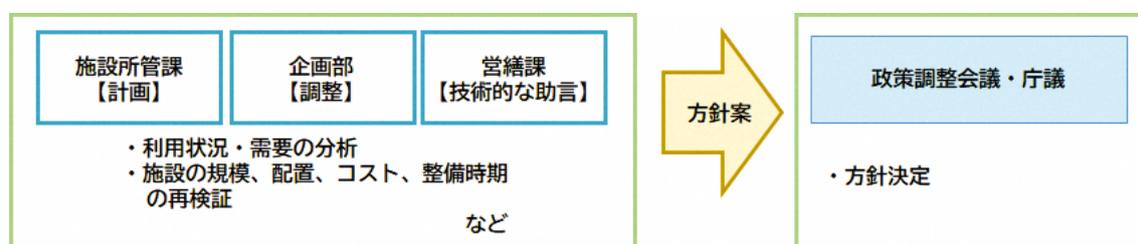


図 8-10 施設の移転、転用、新設、改築、増築、廃止時のプロセス

### (3) 職員の知識と技術力の向上

施設整備による施設数の増加や老朽化の進行などにより、改修や改築などを必要とする建物は増加しています。そのような中、本区は日々の維持管理とともに建物の老朽化を的確に把握し、必要な改修などを実施していかなければなりません。

そのためには、適切な点検や改修などを実施するための体制を構築していく必要があります。そこで、施設管理や点検、補修工法などの定期的な研修や、民間・他自治体の先進事例を収集・分析することで、若手職員や未経験職員はもとより関係する職員全体の知識や技術力を向上していきます。また、管理マニュアルなどを作成し、経験のある

職員の知識・技術力の継承を確実に図ることで、安全で安心な公共施設を将来にわたり維持していきます。

### (4) 議会や区民との情報共有

本方針および個別施設計画の実施には、施設利用者の利便性やまちづくりに大きく関わることから、議会への報告や広報紙・ホームページへの掲載など、さまざまな手法を活用しながら積極的に情報を提供し区民の理解と協力を得られるよう努めていきます。

### (5) 個別施設計画の運用

本区では、本方針に基づき、建物に関する「中央区公共施設個別施設計画」「中央区学校施設個別施設計画」、インフラに関する「中央区橋梁長寿命化修繕計画」「中央区道路維持管理計画」などの個別施設計画を策定しています。今後は、公共施設等の区分ごとに、個別施設計画に基づき、維持管理・改修・更新を計画的に進めるとともに、PDCAサイクル（Plan（計画）→ Do（実行）→ Check（評価）→ Action（改善）の4段階を繰り返して業務を継続的に改善する方法）を通じて適切な公共施設等の維持管理を実現していきます。

第1章  
方針の  
概要

第2章  
対象施設

第3章  
中央区  
の概況

第4章  
公共施設  
の現状

第5章  
公共施設  
の保有  
状況

第6章  
公共施設  
等の  
コスト  
状況

第7章  
公共施設  
等の課題

第8章  
基本目標  
・  
基本方針

第9章  
施設類型  
ごとの  
基本的な  
方針



第1章  
方針の  
概要

第2章  
対象施設

第3章  
中央区  
の概況

第4章  
公共施設  
の現状

第5章  
公共施設  
の保有  
状況

第6章  
公共施設  
等の  
コスト  
状況

第7章  
公共施設  
等の課題

第8章  
基本目標  
・  
基本方針

第9章  
施設類型  
ごとの  
基本的な  
方針

## 第9章 施設類型ごとの基本的な方針

1. 公共施設の類型ごとの課題と方針
2. インフラの類型ごとの課題と方針

## 1. 公共施設の類型ごとの課題と方針

公共施設における施設分類の大分類に基づく類型ごとに、概ね今後10年間を見据えた課題と対応方針を整理しました。

### (1) 庁舎等（行政施設）

#### 【対象となる公共施設】

小分類	施設番号	施設名	延床面積(m <sup>2</sup> )	保有状況	建築年度
庁舎	1	中央区庁舎	※18,251.98	区所有	1969
	2	中央区役所別棟	1,484.94	区所有	1991
	3	新富分庁舎	1,458.22	区所有	1987
	4	日本橋特別出張所	1,978.36	区所有	1998
	5	月島特別出張所	※931.14	区所有	1987
	6	日本橋道路事務所・詰所	1,028.25	区所有	1998
	7	月島道路事務所	174.17	区所有	1987
	8	環境土木部八丁堀詰所	1,118.67	区所有	1984
	9	女性センター「ブーケ21」	1,679.18	区所有	1992
庁舎 (外郭団体 など)	10	京橋プラザ分庁舎	1,473.17	区所有	1999
	11	八丁堀分庁舎	804.62	区所有	1990
	12	中央区勤労者サービス公社「レッツ中央」	199.78	借家	—

※複数の建物または施設を合算した延床面積

#### 【現状と課題】

庁舎は、平常時は住民サービスの窓口や職員の執務場所として行政サービスの拠点となる機能を有しており、災害時には、災害対策本部などの機能も有しています。

本区内には、中央区庁舎および別棟があるほか、分庁舎が3つ、日本橋特別出張所、月島特別出張所、女性センター「ブーケ21」などがあります。

主要な施設である本庁舎は竣工(昭和44(1969)年)から50年以上が経過しており、女性センターなどについても、一部老朽化進行に伴う修繕が発生しています。

本区の職員数は、人口の増加による業務量増大に伴い、近年増加傾向にあります。

庁舎や特別出張所の利用者も増えており、来庁者の待合スペースの不足、会議室や書類収納スペースの不足など、庁舎の狭隘化が課題となっています。

また、晴海地区では、選手村後利用の住宅開発によってさらなる人口増加と公共サービス利用者の増加が見込まれ、局所的に公共施設への需要が高まります。

第1章 方針の概要

第2章 対象施設

第3章 中央区の概況

第4章 公共施設の現状

第5章 公共施設の保有状況

第6章 公共施設等のコスト状況

第7章 公共施設等の課題

第8章 基本目標・基本方針

第9章 施設類型ごとの基本的な方針

**【対応方針】**

本庁舎については、周辺の開発状況などを考慮しながら、中央会館やハイテクセンター等複合施設と併せて整備検討を進めていきます。建て替えまでは、必要な機能を維持するために、適切に施設の維持管理・修繕を行い、施設を維持していきます。

情報化基本方針に基づき、「区民にとってより便利でやさしい区役所」の実現に向け、情報化に対応した庁舎づくりを進めていきます。テレワークやペーパーレス化、行政サービスのオンライン化などに対応していくことにより、執務スペースの省スペース化を図っていきます。

晴海地区の急激な人口増加に対応するため、令和6（2024）年度から新たに晴海四丁目に晴海特別出張所（仮称）を整備し、窓口事務などを取り扱います。特別出張所の整備にあたっては、電子申請の拡大やキャッシュレス化導入などに対応した庁舎づくりを進めていきます。

**（2）保健所・保健センター（行政施設）**

**【対象となる公共施設】**

小分類	施設番号	施設名	延床面積 (㎡)	保有状況	建築年度
保健所	13	中央区保健所	3,964.05	区所有	1982
保健センター	14	日本橋保健センター	2,153.95	区所有	1993
	15	月島保健センター	1,078.89	区分所有	2002

**【現状と課題】**

保健所・保健センターは、疾病の予防、衛生の向上など、健康の保持増進に関する拠点となる施設です。

本区内には、中央区保健所のほか、日本橋保健センター、月島保健センターがあります。中央区保健所は、竣工（昭和57(1982)年）からおおよそ40年が経過しています。そのため、一部、老朽化が進行しています。

保健所・保健センターの利用者数は、人口の増加に伴い、母子保健や健康増進などの分野を中心として増加しています。

## 第9章 施設類型ごとの基本的な方針

### 【対応方針】

保健所等に必要な機能を確保していくために、建物の長寿命化を図り、適切に施設の維持管理・修繕を行っていくことで、求められるサービスが提供できるよう、施設環境を整えていきます。

また、晴海地区の急激な人口増加に対応するため、令和6(2024)年度に新たに整備する晴海特別出張所(仮称)等複合施設内に保健センターを開設します。

### (3) 清掃・リサイクル施設(行政施設)

#### 【対象となる公共施設】

小分類	施設番号	施設名	延床面積(m <sup>2</sup> )	保有状況	建築年度
清掃・リサイクル施設	16	中央清掃事務所	1,829.65	区所有	1993
	17	中央清掃事務所晴海事業所	2,800.48	区所有	1999
	18	中央清掃事務所日本橋待機所	646.18	区所有	1982
	19	中央清掃事務所月島粗大中継所	※95.90	区所有	1986
	20	リサイクルハウスかざぐるま明石町	744.94	区所有	1994
	21	リサイクルハウスかざぐるま箱崎町	614.92	区所有	1982

※複数の建物または施設を合算した延床面積

#### 【現状と課題】

清掃・リサイクル施設のうち、中央清掃事務所はごみと資源の収集・運搬を行い、リサイクルハウスかざぐるままではリサイクル活動に取り組める場を提供しています。

中央清掃事務所や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などは、東京都が整備した建物で、平成12(2000)年度の移管に伴い、東京都から区に譲渡されました。各施設とも建築から20年以上が経過し、一部は老朽化が進行しています。

一方、人口の増加などの要因によりごみの量や構成が変化しています。特に大規模開発に伴う転居の増加や生活様式の変化等による粗大ごみの増加から、中央清掃事務所月島粗大中継所が手狭になってきています。

#### 【対応方針】

中央清掃事務所晴海事業所では、隣接する温浴プラザ「ほっとプラザはるみ」のリニューアルに合わせて令和3(2021)年度から大規模改修を行い、施設の機能保全を図ります。その他の施設は、ごみと資源の収集・運搬に必要な機能を維持するために、

適切に施設の維持管理・修繕を行い、求められるサービスが提供できるよう施設環境を整えていきます。

中央清掃事務所月島粗大中継所の狭隘化に対応するため、粗大ごみのリサイクルを含めた、収集運搬のあり方について検討を行います。

リサイクルハウスかざぐるま明石町は、令和5(2023)年に、交通アクセスがよく、利用者の利便性が高いハイテクセンター等複合施設に移転し、引き続きリサイクルに取り組む場を提供していきます。

#### (4) 地域・集会施設

##### 【対象となる公共施設】

小分類	施設番号	施設名	延床面積(m <sup>2</sup> )	保有状況	建築年度
区民館	22	京橋区民館	763.60	区所有	1991
	23	京橋プラザ区民館	1,549.03	区所有	1999
	24	銀座区民館	494.80	区所有	1989
	25	新富区民館	665.68	区所有	1987
	26	明石町区民館	952.46	区所有	1988
	27	八丁堀区民館	531.72	区所有	1962
	28	新川区民館	733.44	区所有	1978
	29	堀留町区民館	988.36	区所有	1993
	30	人形町区民館	579.74	区所有	2010
	31	久松町区民館	443.03	区所有	1994
	32	浜町区民館	1,082.47	区所有	1978
	33	新場橋区民館	390.92	区所有	1989
	34	佃区民館	719.34	区所有	1985
	35	月島区民館	789.36	区所有	1964
	36	勝どき区民館	622.00	借家	—
	37	豊海区民館	557.44	区所有	1987
	38	晴海区民館	813.79	区所有	2000

第1章  
方針の概要

第2章  
対象施設

第3章  
中央区  
の概況

第4章  
公共施設  
の現状

第5章  
公共施設  
の保有  
状況

第6章  
公共施設  
等の  
コスト  
状況

第7章  
公共施設  
等の課題

第8章  
基本目標  
・  
基本方針

第9章  
施設類型  
ごとの  
基本的な  
方針

## 第9章 施設類型ごとの基本的な方針

小分類	施設番号	施設名	延床面積 (㎡)	保有 状況	建築 年度
産業支援 施設	39	産業会館	2,306.37	区所有	1985
	40	ハイテクセンター（中央区シルバー 人材センター、高齢者無料職業紹介所 シルバーワーク中央を含む）	3,726.36	区所有	1929
	41	旧問屋街産業支援施設立体駐車場 「YYパーク」	※611.84	区所有	2010
	42	築地魚河岸	7,866.82	区所有	2015
集会所	43	京橋プラザコミュニティルーム	463.30	区所有	1999
	44	湊コミュニティルーム	195.95	区所有	1997
	45	築地あかつきコミュニティルーム	101.58	区所有	1994
	46	京華コミュニティルーム	458.37	区所有	1929
	47	新川コミュニティルーム	57.00	借家	—
	48	十思コミュニティルーム	942.18	区所有	1928
	49	箱崎町コミュニティルーム	183.19	区所有	1994
	50	浜町コミュニティルーム	97.20	区所有	1994
	51	中洲コミュニティルーム	126.44	区所有	1995
	52	月島清澄通りコミュニティルーム	145.26	区所有	1994
	53	勝どきコミュニティルーム	366.70	区所有	1995
	54	浜町集会施設「浜町メモリアル」	※1,845.77	区所有	2009
	55	セレモニーホール	1,180.69	区所有	1995
56	十思スクエア別館	799.22	区所有	2014	
57	協働ステーション中央	370.65	区所有	1928	

※複数の建物または施設を合算した延床面積

### 【現状と課題】

地域・集会施設は、地域住民等が、交流や集会、イベントなどを行うことができる場を提供しています。区内には、京橋区民館などの区民館、産業会館などの産業支援施設、コミュニティルームなどの集会所があります。

昭和4（1929）年竣工のハイテクセンターなど、一部の地域・集会施設では、老朽化が見られ、対応が必要となっています。

### 【対応方針】

地域住民等の交流、集会、イベントなどを行う場として必要な機能を維持するために、長寿命化を図りつつ、適切に施設の維持管理、修繕を行い、施設サービスの提供を行っていきます。

## (5) 文化・学習施設

## 【対象となる公共施設】

小分類	施設番号	施設名	延床面積(m <sup>2</sup> )	保有状況	建築年度
公会堂等	58	中央会館「銀座ブロッサム」	10,265.10	区所有	1973
	59	日本橋公会堂	6,784.21	区所有	1998
社会教育会館	60	築地社会教育会館	5,265.72	区所有	1979
	61	日本橋社会教育会館	3,274.25	区所有	1993
	62	月島社会教育会館	3,091.42	区所有	1987
	63	月島社会教育会館晴海分館「アートはるみ」	1,799.42	区所有	1993
図書館	64	京橋図書館	2,054.58	区所有	1969
	65	京橋図書館別置倉庫	474.94	区所有	1979
	66	日本橋図書館	2,429.25	区所有	1993
	67	月島図書館	1,606.76	区所有	1987
学習施設	68	環境情報センター	410.55	借家	—
	69	水と緑の情報ギャラリー	119.49	区所有	2009
	70	郷土天文館「タイムドーム明石」	2,233.21	区所有	1982
	71	郷土天文館文化財保管庫(築地)	98.40	区所有	1979
	72	郷土天文館文化財保管庫(月島)	202.42	区所有	1993
	73	郷土天文館文化財保管庫(明石町)	212.50	区所有	2003

## 【現状と課題】

文化・学習施設は、地域文化の向上や社会教育、生涯学習の促進のための場を提供しています。区内には、中央会館「銀座ブロッサム」と日本橋公会堂の公会堂等、地域活動、レクリエーション活動、スポーツ活動などの場として利用できる社会教育会館、地域の情報や生涯学習の拠点となる図書館、資料の展示などを行う学習施設があります。

中央会館は、結婚式場・宴会場などの機能を有していますが、年々、それらの機能の稼働率が低下傾向にあります。

社会教育会館は、利用率が高く、広く区民に利用されていますが、昭和54(1979)年度竣工の築地社会教育会館など、竣工から長期間が経過した施設もあり、一部の施設では老朽化が進行しています。

図書館等は人口増加に伴い、利用者数が増加しています。

## 第9章 施設類型ごとの基本的な方針

### 【対応方針】

中央会館は、本庁舎整備検討の内容を踏まえ、施設のあり方の整理を行っていきま

す。  
一部の社会教育会館など老朽化が進行している施設では、区民活動の場として必要な機能を維持するために、適切に施設の維持管理、修繕を行い、施設サービスの提供を行っていきます。

また、あらゆる世代の多様な学びのニーズや図書館等の利用者数の増加等に対応するため、令和4（2022）年度に「本の森ちゅうおう」、令和6（2024）年度に晴海特別出張所（仮称）等複合施設内に図書館を整備することで、区内の図書館の充実を図ります。

### （6）スポーツ・レクリエーション施設

#### 【対象となる公共施設】

小分類	施設番号	施設名	延床面積(m <sup>2</sup> )	保有状況	建築年度
スポーツ施設	74	総合スポーツセンター	19,466.68	区所有	1996
	75	月島スポーツプラザ	2,700.30	区所有	1990
運動場	76	浜町運動場ダッグアウト	57.60	区所有	—
	77	月島運動場管理事務所	※283.88	区所有	1981
温浴施設	78	温浴プラザ「ほっとプラザはるみ」 (休館中)	5,146.51	区所有	1999
保養施設	79	伊豆高原荘（静岡県）	※2,148.45	区所有	1965
	80	区民健康村「ヴィラ本栖」（山梨県）	※5,338.93	区所有	1992

※複数の建物または施設を合算した延床面積

### 【現状と課題】

スポーツ・レクリエーション施設は、スポーツ活動の促進や健康の維持増進、余暇活動の場を提供しており、温水プールなどの多彩なスポーツ設備と会議室を備えた総合スポーツセンターや月島スポーツプラザ、静岡県伊東市や山梨県南都留郡富士河口湖町に位置する保養施設などがあります。

スポーツ施設・運動場については、人口増加に伴い施設の利用者が増加しており、スポーツ活動を行う場の需要が高まっています。

保養施設の伊豆高原荘は、竣工から長期間が経過しており、老朽化が進んでいます。

【対応方針】

スポーツ施設・運動場の需要に対応するため、学校の新築・改築の機会を捉え、スポーツ施設として開放を進めていくなどの対策により、スポーツの場の充実を図っていきます。

保養施設については、老朽化に対応し、余暇活動の場として必要な機能を維持するために、適切に施設の維持管理、修繕を行い、施設サービスの提供を行っていきます。また、将来的には、大規模改修や更新（改築）を検討する機会を捉えて、今後のあり方について整理していきます。

温浴プラザ「ほっとプラザはるみ」は、令和3（2021）年度より、リニューアル工事を行い、温浴施設から地域コミュニティの拠点となる施設へと転換を図っていきます。

（7）子育て支援施設

【対象となる公共施設】

小分類	施設番号	施設名	延床面積(m <sup>2</sup> )	保有状況	建築年度
子ども家庭支援センター	81	子ども家庭支援センター「きらら中央」	1,025.69	区所有	2007
	82	子ども家庭支援センター日本橋分室	83.84	区所有	1998
	83	子ども家庭支援センター十思分室	90.13	区所有	1928
児童館	84	築地児童館	793.92	区所有	1984
	85	新川児童館	1,897.44	区所有	2014
	86	堀留町児童館	1,756.95	区所有	1993
	87	浜町児童館	788.39	区所有	1978
	88	佃児童館	1,350.78	区所有	1992
	89	月島児童館	1,979.53	区所有	1987
	90	勝どき児童館	2,250.43	区所有	2010
	91	晴海児童館	3,351.55	区所有	2012
保育所	92	桜川保育園	1,818.00	区所有	2020
	93	明石町保育園	※1,455.72	区所有	1982
	94	築地保育園	※1,085.54	区所有	1979
	95	八丁堀保育園	798.34	区所有	2004

※複数の建物または施設を合算した延床面積

## 第9章 施設類型ごとの基本的な方針

小分類	施設番号	施設名	延床面積(m <sup>2</sup> )	保有状況	建築年度
保育所	96	十思保育園	1,472.91	区所有	1928
	97	堀留町保育園	1,522.28	区所有	1993
	98	人形町保育園	1,229.88	区所有	2010
	99	人形町保育園園庭	160.76	区所有	2010
	100	日本橋保育園	950.32	区所有	1989
	101	浜町保育園	1,112.57	区所有	1978
	102	つくだ保育園	※1,516.29	区所有	1989
	103	月島保育園	1,646.35	区所有	2002
	104	かちどき西保育園	1,578.63	区所有	2010
	105	勝どき保育園	1,859.52	区所有	2007
	106	晴海保育園	※973.40	区所有	1990
	107	月島三丁目認証保育所（月島三丁目障害者グループホームを含む）	1,105.36	区所有	1967
	108	勝どき五丁目認可保育所	297.75	区所有	2016
109	銀座一丁目認可保育所	1,302.97	区所有	2019	
保育所型認定こども園	110	京橋こども園	2,544.87	区所有	2013
	111	晴海こども園	1,898.33	区所有	2012

※複数の建物または施設を合算した延床面積

### 【現状と課題】

子育て支援施設は、子育てに関する相談や保育が必要な家庭に対するサービスの提供等を行っており、子育てに関する総合相談などを実施する子ども家庭支援センター、児童等に健全な遊び場を提供する児童館、保護者に代わって保育を行う保育所、幼稚園機能と保育所機能の両方を果たす保育所型認定こども園<sup>10</sup>があります。

乳幼児の増加に伴い、保育所や児童館、学童クラブ<sup>11</sup>の需要が高まり、定員にも余剰がなくなっています。また、子ども家庭支援センターの業務が拡大し、事務スペースの不足がみられます。

昭和3(1928)年竣工の子ども家庭支援センター十思分室をはじめ、一部の施設は竣工から長期間が経過しており、老朽化がみられます。

<sup>10</sup> 保育所型認定こども園：教育・保育を一体的に行う認定こども園のうち、認可保育所が、保育が必要な子ども以外の子どもの受け入れなど、幼稚園的な機能を備えているもの。

<sup>11</sup> 学童クラブ：放課後に帰宅しても保護者の就労等で、家庭で適切な保護育成を受けられない児童を、危険のないよう保護し生活指導などを行うもの。区内8カ所の児童館で実施している。

なお、児童相談所についても建設用地の確保や既存施設の有効活用など、幅広い視点から検討していきます。

**【対応方針】**

保育ニーズの高まりに対応するため、学童クラブとプレディ<sup>12</sup>（小学校の施設を活用した子どもの居場所）の連携、民設民営の学童クラブの誘致、私立保育園の誘致などの対策を進めます。また、子ども家庭支援センターの事務スペースの狭隘化に対応するため、一部の機能を勝どきから、明石町の中央区保健所等複合施設内に移転します。

保育等に必要な機能を維持するために、適切に施設の維持管理、修繕を行い、施設の老朽化に対応していきます。浜町保育園など、老朽化が著しく進行している施設については、計画的に大規模改修を実施していきます。

**（8）高齢者福祉施設**

**【対象となる公共施設】**

小分類	施設番号	施設名	延床面積 (㎡)	保有状況	建築年度
高齢者支援施設	112	シニアセンター	848.62	区所有	1992
	113	桜川敬老館	※1,039.84	区所有	2020
	114	浜町敬老館	※1,150.31	区所有	1978
	115	勝どき敬老館	820.00	借家	—
	116	浜町高齢者トレーニングルーム	311.89	区分所有	2005
	117	京橋おとしより相談センター	166.37	区分所有	2003
	118	日本橋おとしより相談センター	264.74	区所有	1928
	119	月島おとしより相談センター	123.74	区所有	1987
	120	勝どきおとしより相談センター	166.01	区分所有	2016
	121	福祉センターふれあい作業所	965.95	区所有	1993
高齢者介護等施設	122	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	区所有	1990
	123	十思地域密着型特別養護老人ホーム	2,725.98	区所有	2014

※複数の建物または施設を合算した延床面積

<sup>12</sup> プレディ：子どもの健全育成を図るため、保護者の就労状況にかかわらず、放課後や土曜日などに児童が安全に安心して過ごせる「子どもの居場所」のこと。区立小学校に設置している。子どもたちがいきいきと遊び（Play）、学習（Study）することができることを願って名付けられた。

第1章 方針の概要

第2章 対象施設

第3章 中央区の概況

第4章 公共施設の現状

第5章 公共施設の保有状況

第6章 公共施設等のコスト状況

第7章 公共施設等の課題

第8章 基本目標・基本方針

第9章 施設類型ごとの基本的な方針

## 第9章 施設類型ごとの基本的な方針

小分類	施設番号	施設名	延床面積 (㎡)	保有 状況	建築 年度
高齢者 介護等 施設	124	月島一丁目地域密着型 特別養護老人ホーム	1,571.40	区分所有	2013
	125	介護老人保健施設リハポート明石	6,908.70	区分所有	2003
	126	人形町認知症高齢者グループホーム	708.70	区所有	2010
	127	佃認知症高齢者グループホーム 「相生の里」	7,364.71	区所有	2005
	128	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	区分所有	1995
	129	日本橋高齢者在宅サービスセンター	602.92	区所有	1993
	130	勝どきデイルーム	100.79	借家	—
	131	マイホーム新川居宅介護支援事業所	31.89	区分所有	1995
	132	十思スクエア	116.31	区所有	1928
	133	湊二丁目認知症高齢者 グループホーム等複合施設	1,152.55	区分所有	2016
	134	勝どき五丁目サービス付き 高齢者向け住宅	2,095.59	区所有	2016
	135	勝どき五丁目小規模多機能型 居宅介護事業所	424.16	区所有	2016
	136	桜川地域密着型特別養護老人ホーム	2,920.70	区所有	2020

### 【現状と課題】

高齢者福祉施設は、高齢者の生きがいがづくり支援や各種相談、介護サービスの提供などを行っており、敬老館やおとしより相談センターなどの高齢者支援施設、特別養護老人ホームや認知症高齢者グループホームなどの高齢者介護施設があります。

現状、区の高齢化率は高くはありませんが、現在の生産年齢人口が年数の経過により高齢者世代へと到達することにより、将来、高齢者福祉施設の整備が必要になることが見込まれています。

### 【対応方針】

高齢者人口の増加や区民のニーズに対応するために、再開発事業や区施設の大規模改修・改築などの機会を捉え、必要な高齢者福祉施設の確保を検討していきます。

(9) 障害者福祉施設

【対象となる公共施設】

小分類	施設番号	施設名	延床面積(m <sup>2</sup> )	保有状況	建築年度
障害者福祉施設	137	知的障害者グループホーム フレンドハウス京橋	319.90	区所有	1991
	138	知的障害者生活支援施設 レインボーハウス明石	2,690.92	区分所有	2003
	139	福祉センター(明石町)	2,281.16	区所有	1982
	140	障害者地域活動支援センター ポケット中央	345.75	区所有	1982
	141	障害者就労促進施設 さわやかワーク中央	794.03	区分所有	1994
	142	子ども発達支援センター「ゆりのき」	1,565.75	区所有	1982
	143	放課後等デイサービス (日本橋小伝馬町)	149.41	区所有	1928

※月島三丁目障害者グループホームについては、p.150(7)子育て支援施設の表の「107 月島三丁目認証保育所」に含まれる。

【現状と課題】

障害者福祉施設は、障害のある方が地域で自立した生活ができるよう、障害福祉サービス等の提供を行っており、本区には、生活介護等の事業を行う福祉センター、発達相談や療育を行う子ども発達支援センター、生活の場の提供と日常生活の支援を行う知的障害者グループホーム、居住の場の提供と日常生活における訓練などにより本人の自立促進を図る知的障害者生活支援施設があります。

本区では、近年、人口増加によって、福祉センターの施設利用希望者が増加しており、近い将来、施設の規模が不足することが予想されています。

知的障害者グループホームや知的障害者生活支援施設では、昭和42(1967)年度竣工の月島三丁目グループホームなど、一部、竣工から長期間が経過した施設もあり、老朽化が進行しています。

【対応方針】

福祉センターは、施設の規模が不足することが見込まれることから、これに対応するため、施設の改修を行い、面積の拡大や機能の充実を図ります。また、再開発事業により月島三丁目障害者グループホームの再整備を行います。

障害者の自立を支援するのに必要な機能を維持するために、長寿命化を図り、適切に施設の維持管理、修繕、再開発の機会を捉えた再整備などを行い、施設サービスの

第1章  
方針の概要

第2章  
対象施設

第3章  
中央区の概況

第4章  
公共施設の現状

第5章  
公共施設の保有状況

第6章  
公共施設等のコスト状況

第7章  
公共施設等の課題

第8章  
基本目標  
基本方針

第9章  
施設類型ごとの基本的な方針

## 第9章 施設類型ごとの基本的な方針

提供を行っていきます。

### (10) 医療施設

#### 【対象となる公共施設】

小分類	施設番号	施設名	延床面積(m <sup>2</sup> )	保有状況	建築年度
医療施設	144	京橋休日応急診療所 (京橋プラザ認証保育所を含む)	759.49	区所有	1999
	145	日本橋休日応急診療所	1,023.81	区所有	1994
	146	中央区休日応急診療所 (精神障害者共同作業所を含む)	613.01	区所有	1985
	147	中央区休日応急歯科診療所	106.24	区所有	1982

#### 【現状と課題】

医療施設は、休日における急病患者に対する内科・小児科・歯科の診療事業および調剤事業を実施しています。

診療所が入っている建物4施設は昭和57(1982)年度から平成11(1999)年度に建築されており、全て築40年未満ではあるものの、年数経過とともに建物の老朽化が進行し、設備などの修繕が増えてきています。

#### 【対応方針】

今後も医療施設として必要な機能を維持し、区民の健康を促進していくため、修繕などの対応や必要経費の予算確保について検討し、効率的な維持管理、修繕を進めていきます。

## (11) 交通、駐車場・駐輪場

## 【対象となる公共施設】

小分類	施設番号	施設名	延床面積(m <sup>2</sup> )	保有状況	建築年度
交通、 駐車場・ 駐輪場	148	京橋プラザ駐車場	5,647.62	区所有	1999
	149	人形町駐車場	3,101.44	区所有	1993
	150	月島駐車場	3,138.59	区所有	1987
	151	人形町二丁目地下駐輪場	265.36	区所有	2010
	152	築地川第一駐車場	5,718.31	区所有	1993

## 【現状と課題】

駐車場や駐輪場は、地下駐車場や立体駐車場など建築物となっているものが合計5カ所あり、昭和62(1987)年から平成22(2010)年に建築されています。

施設は全て築40年未満となっていますが、一部、老朽化しているものがあり、設備などの修繕が増えてきています。

築地川第一駐車場では、場外市場と築地市場跡地との歩行者ネットワークや安全で快適な歩行空間を形成することが重要であることから、隣接する築地市場跡地の開発と連携した再整備が必要です。

## 【対応方針】

駐車場や駐輪場は、点検・調査、予防保全型の維持管理を実施することで、安全・安心な施設を維持していきます。

また、計画的に修繕・更新を行うことで、施設の長寿命化を推進します。

築地川第一駐車場については、隣接する築地市場跡地の開発動向を注視しながら再整備の検討を進めていきます。

## (12) 住宅施設

## 【対象となる公共施設】

小分類	施設番号	施設名	延床面積(m <sup>2</sup> )	保有状況	建築年度
区営住宅	153	区営勝どき住宅	3,979.60	区所有	2007
	154	区営月島四丁目アパート	※3,252.23	区所有	1972
区立住宅 (一般)	155	晴海住宅	1,114.85	区所有	1966
	156	築地住宅	1,133.81	区所有	1984
	157	八丁堀住宅	1,190.97	区分所有	1985

※複数の建物または施設を合算した延床面積

第1章  
方針の  
概要第2章  
対象施設第3章  
中央区  
の概況第4章  
公共施設  
の現状第5章  
公共施設  
の保有  
状況第6章  
公共施設  
等の  
コスト  
状況第7章  
公共施設  
等の課題第8章  
基本目標  
・  
基本方針第9章  
施設類型  
ごとの  
基本的な  
方針

## 第9章 施設類型ごとの基本的な方針

小分類	施設番号	施設名	延床面積(m <sup>2</sup> )	保有状況	建築年度
区立住宅 (一般)	158	東日本橋住宅	814.00	区所有	1985
	159	八丁堀かえで川住宅	1,300.74	区所有	1990
	160	月島西仲住宅	3,293.46	区所有	1990
	161	箱崎町住宅	2,234.52	区所有	1994
	162	明石町住宅	932.37	区所有	1994
	163	築地あかつき住宅	766.38	区所有	1994
	164	区立住宅「勝どきサンスクエア」	766.39	区分所有	1995
	165	区立住宅「晴海ガーデンコート」	9,283.27	区分所有	1996
	166	区立住宅「銀座ファースト」	1,243.63	区分所有	1998
	167	京橋プラザ住宅	19,039.67	区所有	1999
	168	区立住宅「晴海アーバンプラザ」	12,011.68	区分所有	2000
区立住宅 (その他)	169	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	区所有	1996
	170	ひとり親世帯住宅晴海アーバンプラザ	895.07	区分所有	2000
	171	築地あかつき高齢者住宅	1,035.70	区所有	1994
	172	堀留町高齢者住宅	2,934.70	区所有	1993
借上住宅	173	借上住宅 グリーンホームズⅠ (一般)	1,117.68	借家	—
	174	借上住宅 グリーンホームズⅡ (一般)	5,852.59	借家	—
	175	借上住宅 銀座アイタワー (一般)	402.79	借家	—
	176	借上住宅 グリーンホームズⅡ (社宅利用型)	1,170.01	借家	—
	177	借上住宅 銀座アイタワー (社宅利用型)	260.03	借家	—
職員住宅	178	晴海職員住宅・晴海教職員住宅	※2,273.80	区所有	1966
	179	新川職員住宅	1,160.00	区所有	1978
	180	八丁堀職員住宅	413.13	区所有	1984
	181	明石町職員住宅	916.35	区所有	1988
	182	銀座職員住宅	121.30	区所有	1989
	183	新場橋職員住宅	282.41	区所有	1989
	184	中洲職員住宅	648.07	区所有	1995
	185	湊職員住宅	480.21	区所有	1997
	186	蛸殻町職員住宅	207.13	区所有	1998

※複数の建物または施設を合算した延床面積

**【現状と課題】**

住宅施設には、区営住宅、区立住宅、借上住宅、職員住宅があり、それぞれ以下の目的で設置しています。

住宅施設	設置目的
区営住宅	公営住宅法に基づき住宅に困窮する低所得者を対象に区民生活の安定と定住の促進および福祉の増進に寄与することを目的としています。
区立住宅	住宅に困窮している中堅所得層のファミリー世帯を対象に、区民生活の安定と定住の促進に寄与することを目的としています。また、住宅に困窮しているひとり親世帯の生活の安定と福祉の増進を目的とした区立ひとり親世帯住宅、住宅に困窮している高齢者を対象に地域で自立した生活を送れるように高齢者の特性に配慮した住宅を提供する区立高齢者住宅があります。
借上住宅	民間の良質な賃貸住宅を借り上げ、住宅に困窮する中堅所得層のファミリー世帯（一般世帯向け）や、中小企業および保育事業者従業員（社宅利用型）を対象に、区民生活の安定と定住の促進に寄与することを目的として設置しています。
職員住宅	職員の福利厚生を増進を図るとともに、地震災害などの非常事態が発生した場合に必要な災害対策要員を確保するために設置しています。

多くの施設で築後 20 年以上経過していることから、設備などの不具合による修繕が増加しています。

**【対応方針】**

住宅施設は、必要な機能を維持し、入居する区民等が安全で安心して生活できるように、適切に施設の維持管理、修繕を行い、今後も長期にわたる活用ができるよう、対応していきます。

また、高経年住宅については、再開発事業等の動向を踏まえ、今後の対応を検討していきます。

- 第1章 方針の概要
- 第2章 対象施設
- 第3章 中央区の概況
- 第4章 公共施設の現状
- 第5章 公共施設の保有状況
- 第6章 公共施設等のコスト状況
- 第7章 公共施設等の課題
- 第8章 基本目標・基本方針
- 第9章 施設類型ごとの基本的な方針

## 第9章 施設類型ごとの基本的な方針

### (13) 学校教育施設

#### 【対象となる公共施設】

小分類	施設番号	施設名	延床面積 (㎡)	保有 状況	建築 年度
幼稚園	187	泰明幼稚園	580.32	区所有	1929
	188	中央幼稚園	1,112.95	区所有	2012
	189	明石幼稚園	1,349.70	区所有	2012
	190	京橋朝海幼稚園	728.64	区所有	1986
	191	明正幼稚園	1,378.34	区所有	2014
	192	常盤幼稚園（休園中）	555.69	区所有	1929
	193	日本橋幼稚園	1,028.69	区所有	1993
	194	有馬幼稚園	1,523.44	区所有	1986
	195	久松幼稚園	1,513.40	区所有	1972
	196	月島幼稚園	1,240.64	区所有	1990
	197	月島第一幼稚園	1,379.31	区所有	1976
	198	月島第二幼稚園	1,596.84	区所有	1989
	199	晴海幼稚園	1,320.92	区所有	1993
	200	豊海幼稚園	2,293.31	区所有	2016
幼保連携 型認定こ ども園	201	日本橋兜町公私連携幼保連携型 認定こども園	831.56	区所有	2020
小学校	202	泰明小学校	3,712.44	区所有	1929
	203	中央小学校	11,041.17	区所有	2012
	204	明石小学校	8,586.73	区所有	2012
	205	京橋築地小学校	7,195.77	区所有	1986
	206	明正小学校	8,345.53	区所有	2014
	207	常盤小学校	※7,130.16	区所有	1929
	208	日本橋小学校	8,410.22	区所有	1993
	209	有馬小学校	7,945.23	区所有	1986
	210	久松小学校	9,224.83	区所有	1972
	211	阪本小学校	12,334.15	区所有	2020
	212	佃島小学校	9,891.43	区所有	1987
	213	月島第一小学校	※7,293.59	区所有	1976
	214	月島第二小学校	8,180.65	区所有	1989
	215	月島第三小学校	※12,605.36	区所有	1993
	216	豊海小学校	11,817.51	区所有	2016
	217	宇佐美学園（静岡県）	※5,265.44	区所有	1985

※複数の建物または施設を合算した延床面積

小分類	施設番号	施設名	延床面積(m <sup>2</sup> )	保有状況	建築年度
中学校	218	銀座中学校	10,905.52	区所有	1983
	219	佃中学校	10,746.84	区所有	1987
	220	晴海中学校	※12,617.57	区所有	1990
	221	日本橋中学校	※8,707.88	区所有	1974
校外施設	222	柏学園(千葉県)	※4,341.34	区所有	1987
教育関連施設	223	教育センター	3,274.17	区所有	1982

※複数の建物または施設を合算した延床面積

### 【現状と課題】

本区の学校教育施設は、学校教育のほか、スポーツ活動振興や子どもの居場所づくりの場を提供しており、幼稚園、幼保連携型認定こども園<sup>13</sup>、小学校・中学校、さまざまな教育活動や区内団体のスポーツ・レクリエーション活動に利用される校外施設などがあります。

幼稚園および幼保連携型認定こども園では、子育て世代の増加に伴い、幼児教育や保育ニーズへの対応が必要となっています。

小中学校では、人口増加に伴う児童生徒数の増加や、義務教育標準法の改正で小学校が35人学級化されたことにより、教室需要への対応が必要となっています。

### 【対応方針】

幼児教育・保育に関するニーズに対応するため、晴海四丁目に幼保連携型認定こども園を整備します。

また、教室需要の高まりに対応するため、晴海五丁目に小学校および中学校を整備するほか、既存の学校施設の改修などを行いながら、適宜適切に教室数を確保していきます。

<sup>13</sup> 幼保連携型認定こども園：教育・保育を一体的に行う認定こども園のうち、幼稚園の機能と保育所的機能の両方の機能を併せ持つ単一の施設

## 第9章 施設類型ごとの基本的な方針

### (14) 防災施設

#### 【対象となる公共施設】

小分類	施設番号	施設名	延床面積 (㎡)	保有 状況	建築 年度
防災倉庫	224	月島特別出張所防災活動資器材庫	26.42	区所有	1987
	225	日本橋保健センター防災活動資器材庫	35.84	区所有	1993
	226	城東小学校防災拠点倉庫	25.00	区所有	1991
	227	泰明小学校防災拠点倉庫	43.74	区所有	1929
	228	中央小学校防災拠点倉庫	49.12	区所有	2012
	229	明石小学校防災拠点倉庫	60.74	区所有	2012
	230	京橋築地小学校防災拠点倉庫	72.69	区所有	1986
	231	明正小学校防災拠点倉庫	80.68	区所有	2014
	232	銀座中学校防災拠点倉庫	63.49	区所有	1983
	233	京橋プラザ防災備蓄倉庫・ 京橋プラザ防災拠点倉庫	218.97	区所有	1999
	234	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	区所有	1929
	235	常盤小学校防災拠点倉庫	46.85	区所有	1929
	236	日本橋小学校防災拠点倉庫	81.55	区所有	1993
	237	有馬小学校防災拠点倉庫	43.75	区所有	1986
	238	久松町区民館防災備蓄倉庫	26.60	区所有	1994
	239	久松小学校防災拠点倉庫	57.72	区所有	1972
	240	阪本小学校防災拠点倉庫	71.41	区所有	2020
	241	日本橋中学校防災拠点倉庫	53.12	区所有	1974
	242	十思スクエア防災拠点倉庫	89.82	区所有	1928
	243	佃島小学校・佃中学校防災拠点倉庫	87.77	区所有	1987
	244	月島第一小学校防災拠点倉庫	56.55	区所有	1976
	245	月島第二小学校防災拠点倉庫	85.12	区所有	1989
	246	月島第三小学校防災拠点倉庫	104.00	区所有	1993
	247	晴海中学校防災拠点倉庫	43.18	区所有	1990
	248	豊海小学校防災拠点倉庫	78.28	区所有	2016
	249	新川区民館防災備蓄倉庫・ 明正小学校副拠点倉庫	331.34	区所有	1978
	250	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	区所有	1964
	251	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	区所有	1999
	252	本庁舎防災備蓄倉庫	82.01	区所有	1969
	253	京橋こども園防災備蓄倉庫	111.26	区所有	2013

小分類	施設番号	施設名	延床面積 (㎡)	保有状況	建築年度
防災倉庫	254	湊コミュニティルーム防災備蓄倉庫	31.27	区所有	1997
	255	明石町区民館防災備蓄倉庫	84.50	区所有	1988
	256	築地あかつきコミュニティルーム 防災備蓄倉庫	11.91	区所有	1994
	257	八丁堀区民館防災備蓄倉庫	105.46	区所有	1962
	258	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	区所有	1998
	259	区立箱崎町住宅防災備蓄倉庫	67.63	区所有	1994
	260	総合スポーツセンター防災備蓄倉庫	54.09	区所有	1996
	261	佃区民館防災備蓄倉庫	131.45	区所有	1985
	262	水産庁船員詰所内地域防災備蓄倉庫	52.02	区分所有	—
	263	晴海区民館防災備蓄倉庫	71.35	区分所有	2000
	264	晴海児童館等複合施設防災備蓄倉庫	147.35	区所有	2012
	265	晴海備蓄倉庫	200.00	区所有	1966
	266	人形町保育園等複合施設駐輪場棟 防災備蓄倉庫	30.51	区所有	2010
	267	十思スクエア防災拠点倉庫(別館)	21.04	区所有	2014
268	地域防災備蓄倉庫(銀座)	73.02	区所有	2019	

### 【現状と課題】

人口の増加により、保管する備蓄品の量が増加しています。今後、さらなる人口増や品目の充実による備蓄品の増加に伴い、防災倉庫の不足が見込まれており、対応が必要となっています。

### 【対応方針】

公共施設の整備や民間事業者による再開発事業等の機会を捉え、防災備蓄倉庫を拡充していきます。

また、各防災拠点の区域内において、避難生活者数3日分の備蓄物資の調達が可能となるよう、防災拠点倉庫と隣接する防災備蓄倉庫を関連付けて分散配置を行っていきます。

第1章  
方針の  
概要

第2章  
対象施設

第3章  
中央区  
の概況

第4章  
公共施設  
の現状

第5章  
公共施設  
の保有  
状況

第6章  
公共施設  
等の  
コスト  
状況

第7章  
公共施設  
等の課題

第8章  
基本目標  
・  
基本方針

第9章  
施設類型  
ごとの  
基本的な  
方針

## 2. インフラの類型ごとの課題と方針

インフラの類型ごとに、概ね今後 10 年間を見据えた課題と対応方針を整理しました。

### (1) 道路（トンネル、歩行者設備、共同溝含む）

対象施設一覧は、P31 表 2-5（道路）、P33 表 2-7（トンネル）、P33 表 2-8（歩行者設備）、P34 表 2-9（電線共同溝）参照

#### 【現状と課題】

本区の道路は、現在は舗装路面の状態が良好である一方、将来的には経年による舗装路面の老朽化が進み、改修時期が集中し、多くの費用が発生することが予想されます。

また、区では再開発や建物の建築、ライフライン関連の工事が多く、その掘削跡に段差が生じやすくなっています。

#### 【対応方針】

本区では、「中央区道路維持管理計画（令和 3（2021）年 3 月策定）」に基づき、日々の点検やパトロール、路面性状調査などを適切に実施するとともに、その結果や道路改修の時期を踏まえた老朽化対策を行うことにより、良好な道路環境を維持していきます。

併せて、予防保全型管理による予算の平準化とライフサイクルコストの縮減を図ります。

### (2) 橋りょう

対象施設一覧は P32 表 2-6 参照

#### 【現状と課題】

本区が管理する橋りょうの約 7 割が建設後 50 年を経過しており、損傷状況の早期かつ的確な把握が必要となっています。

今後、さらに修繕や架け替えが一定期間に集中するため、維持管理コストが膨大になることが予想されます。

**【対応方針】**

損傷状況の早期かつ的確な把握のため、日常点検および定期的な健全度調査等を行い、その結果などを踏まえ、「中央区橋梁長寿命化修繕計画（令和2（2020）年3月改定）」の見直しを行うことで、効率的な維持管理を行っていきます。

また、「中央区橋梁長寿命化修繕計画（令和2（2020）年3月改定）」に基づく予防的な修繕や計画的な架け替えを着実に進めていくことで、長期的なコストの縮減を図ります。

**（3）公園（児童遊園、公衆便所含む）**

対象施設一覧は、P35・36表2-10（区立公園）、P36表2-11（児童遊園）、P39～42表2-18（公衆便所）参照

**【現状と課題】**

本区では公園の整備を進めて公園面積が増加しているものの、人口の大幅増加に伴い、1人当たりの公園面積は減少傾向にあるため、本区の条例に定める目標を下回っている状況にあります。

都市公園に対して、レクリエーション、生物多様性の確保、防災性の向上、地域づくりのための交流など、多様化するニーズへ対応していく必要があります。

さらには経年による施設の老朽化が進み、更新する施設数が一定期間に集中し、多くの費用が発生することが予想されています。

**【対応方針】**

新たな公園用地の確保が難しいため、開発事業や東京都の事業などと連携し、新規整備を進めるとともに、地域特性やニーズに配慮した公園整備を行います。

また、公園施設の長寿命化、維持管理費の低減および平準化のため、予防保全型管理施設において、定期的な点検により施設の健全度を把握し、計画的な施設の補修、更新を行います。一方、事後保全型管理施設においては、日常点検を実施しながら施設の状況を把握し、必要に応じて修繕、更新を行って、維持管理を進めます。

## 第9章 施設類型ごとの基本的な方針

### (4) 駐車場・駐輪場

対象施設一覧は、P37・38 表2-12～表2-16 参照

#### 【現状と課題】

本区の駐車場・駐輪場ともに、躯体は概ね健全な状況にありますが、一部の設備などは老朽化の進行により修繕・更新が増加しています。

#### 【対応方針】

駐車場・駐輪場の点検・調査を行い、予防保全型の維持管理を実施することで、安全・安心な施設を維持していきます。

また、「中央区駐車場駐輪場長寿命化計画（令和3(2021)年6月策定）」に基づき、計画的に修繕・更新を行うことで、施設の長寿命化を推進します。

### (5) 船着場

対象施設一覧は、P39 表2-17 参照

#### 【現状と課題】

本区の船着場については、定期的な点検を実施し、適切に維持管理されています。

#### 【対応方針】

今後も定期的な点検を実施し、適切な維持管理を継続していきます。

中央区公共施設等総合管理方針2022

刊行物登録番号

3-112

令和4年3月

発行 中央区企画部政策企画課  
東京都中央区築地一丁目1番1号  
03 (3546) 5767

編集 有限責任監査法人トーマツ  
東京都千代田区丸の内三丁目2番3号  
03 (6213) 1000 (代表)

