品川区文化スポーツ施設長寿命化計画

令和３年３月

品　川　区

目　次

第１章　計画の基本的事項 1
1-1．計画策定の背景・目的 1
1-2．計画の位置付け 1
1-3．計画期間 2
1-4．対象施設 2
第２章　文化スポーツ施設の状況 7
2-1．文化スポーツ施設の状況 7
2-2．施設の劣化状況 14
第３章　文化スポーツ施設のめざす姿 22
第４章　施設整備の基本的な方針等 23
4-1．施設整備を取り巻く課題 23
4-2．長寿命化計画の基本方針 24
第５章　計画の具体的な事項 25
5-1．規模・配置計画の方針 25
5-2．目標使用年数、改修周期の設定 26
5-3．施設の整備内容 27
5-4．維持管理の項目・手法等 28
第６章　長寿命化の実施計画 30
6-1．長寿命化に係る費用算定 30
6-2．長寿命化の実施計画 38
第７章　長寿命化計画の運用 40
7-1．計画の推進体制 40
7-2．フォローアップ 40

第１章　計画の基本的事項

１-１．計画策定の背景・目的

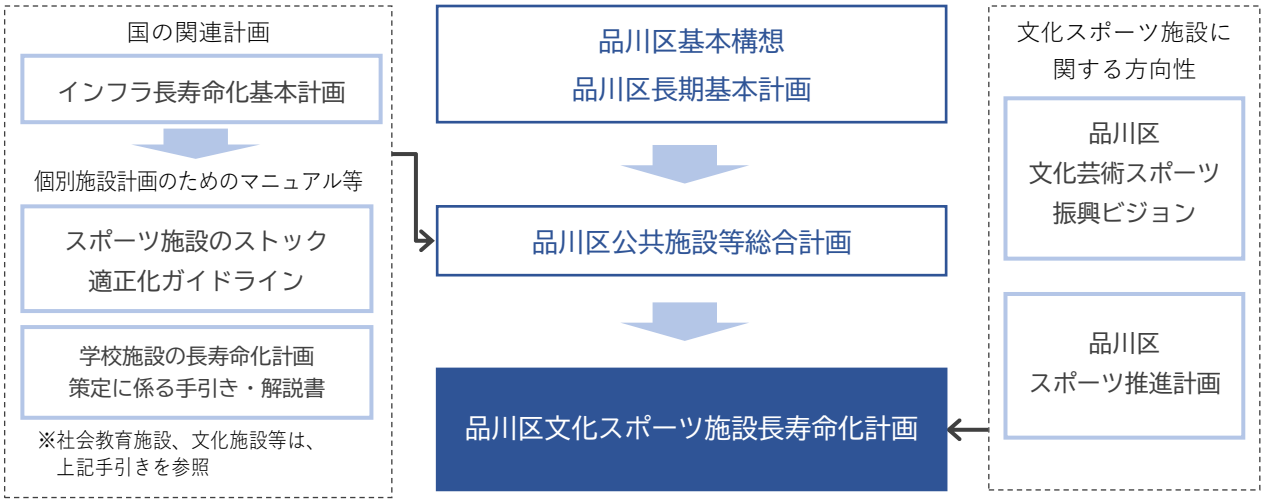
近年、公共建築物や道路、上下水道、インフラ施設等の公共施設の老朽化対策が大きな問題となっています。また、人口減少や少子高齢化の進行、新しい生活様式への対応など、公共施設等の利用に変化が予想される中、国においては政府全体の方針としてインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するための「インフラ長寿命化基本計画」を 2013（平成 25）年 11 月にとりまとめました。さらに、各インフラの管理者が主体となって個別施設の長寿命化計画を早期に策定するよう要請を行っています。スポーツ庁においては、安全なスポーツ施設を持続的に提供し、身近にスポーツに親しむことのできる環境を整備するための考え方を示した「スポーツ施設のストック適正ガイドライン」を 2018（平成 30）年 3 月に策定しています。加えて、文部科学省において文化施設・社会教育施設に関する「社会教育施設の複合化・集約化事例集」（2018（平成 30）年 3 月）を策定するなど、個別施設計画の策定に向けた支援を行っています。

こうした中、品川区においても、公共施設等の現状を把握し、適切な維持管理や修繕、適正化を図ることが必要となっています。区ではこれまで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るものの、今後も長期的な変化に機敏に対応した施設計画が必要であり、財政負担の軽減のため、区が所有する累計延床面積を抑えるとともに、施設の弾力的な運用や民間事業者による施設運営への移行など、効果的・効率的な政策展開を行う必要があります。

区では、これまでの取り組みや国の動向を踏まえ、区内の公共施設等を総合的に管理するための行動計画として、「品川区公共施設等総合計画」を 2017（平成 29）年に策定しました。同計画に基づき、区内の文化スポーツ施設について、建築物や設備等の経年劣化を計画的に改善し、施設全体の長寿命化を進めることで、施設の維持・更新に係る費用の縮減を図るとともに、区民が文化スポーツに親しむための環境を整備・向上するため、品川区文化スポーツ施設長寿命化計画を策定することとしました。

１-２．計画の位置付け

本計画は、「品川区公共施設等総合計画」に基づき、文化スポーツ施設の具体的な対応方針を定めた個別施設計画として位置付けます。



1-3．計画期間

本計画は、文化スポーツ施設の維持・更新に係る費用の縮減を図るため、中長期的な長寿命化の取り組みを整理することから、計画期間を 2021（令和３）年度から 2040（令和 22）年度までの 20 年間とします。

計画の推進にあたっては、「品川区長期基本計画」および「品川区公共施設等総合計画」の目標年次および内容に配慮するとともに、計画期間内の社会情勢や法令・施設状況の変化により、変更が必要な場合は適宜見直しを行います。

なお、本計画の策定にあたって検討を行った更新費用等の推計期間は 40 年間とします。

計画名称	2020 R2 以前	2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	～	2040 R22
品川区長期基本計画	2020（R2）～2029（R11）											
品川区公共施設等総合計画	2017（H29）～2026（R8）											
品川区文化スポーツ施設長寿命化計画		2021（R3）～2040（R22）										

1-4．対象施設

（1）対象施設の概要

本計画の対象施設は、次の 11 施設で、その概要は次のとおりです。

〈文化観光課所管施設〉

①五反田文化センター	
所在地	品川区西五反田 6-5-1
主な施設	音楽ホール、楽屋、講習室、会議室、講習和室、スタジオ、プラネタリウム、託児室　等
併設施設	第一日野小学校、五反田図書館、教育総合支援センター、西五反田第二保育園第一日野幼稚園
建築年	2010（平成 22）年
延床面積	4,703.8 ㎡
構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上６階、塔屋１階
運営形態	直営

②荏原文化センター		
所在地	品川区中延 1-9-15	
主な施設	講習室、講習和室、料理講習室、レクリエーションホール、会議室、グループ室、大ホール、温水プール　等	
併設施設	荏原図書館	
建築年	1970（昭和 45）年	
延床面積	4,276.5 ㎡	
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造	
規模	地上３階、塔屋２階	
運営形態	直営	

③東品川文化センター		
所在地	品川区東品川 3-32-10	
主な施設	講習室、会議室、講習和室、美術工芸室、視聴覚室、レクリエーションホール、スポーツ室、軽スポーツ室、託児室、グループ室　等	
併設施設	東品川多世代交流施設	
建築年	1972（昭和 47）年	
延床面積	2,760.9 ㎡	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
規模	地上４階、塔屋１階	
運営形態	直営	

④旗の台文化センター		
所在地	品川区旗の台 5-19-5	
主な施設	会議室、レクリエーションホール、スポーツ室、グループ室　等	
併設施設	旗の台保育園、旗の台児童センター	
建築年	1972（昭和 47）年	
延床面積	1,466.7 ㎡	
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造	
規模	地上４階	
運営形態	直営	

⑤南大井文化センター		
所在地	品川区南大井 1-12-6	
主な施設	講習室、レクリエーションホール、美術工芸室、スポーツ室、託児室、グループ室　等	
併設施設	大井第一地域センター	
建築年	1976（昭和 51）年	
延床面積	2,073.1 ㎡	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
規模	地上４階	
運営形態	直営	

⑥品川歴史館		
所在地	品川区大井 6-11-1	
主な施設	展示室、講堂、書院、図書資料室　等	
併設施設	－	
建築年	1984（昭和 59）年	
延床面積	2,426.0 ㎡	
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造	
規模	地上２階、地下１階	
運営形態	直営	

⑦区民活動交流施設（こみゅにてぃぷらざ八潮）		
所在地	品川区八潮 5-9-11	
主な施設	地域交流室、多目的室、健康増進室、託児室、講習和室、美術工芸室、講習室、パソコン講習室、音楽室、スポーツ室、グラウンド　等	
併設施設	－	
建築年	1984（昭和 59）年	
延床面積	7,269.0 ㎡	
構造	鉄筋コンクリート造	
規模	地上３階	
運営形態	直営	

⑧総合区民会館（きゅりあん）		
所在地	品川区東大井 5-18-1	
主な施設	大ホール、小ホール、楽屋、イベントホール、音楽スタジオ、リハーサル室、茶室（和室）、会議室、講習室、研修室、グループ活動室、調理講習室、保育室　等	
併設施設	－	
建築年	1989（平成元）年	
延床面積	17,109.6 ㎡	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
規模	地上 10 階、地下３階、塔屋１階	
運営形態	指定管理 （指定管理者：(公財）品川文化振興事業団）	

⑨荏原平塚総合区民会館（スクエア荏原）		
所在地	品川区荏原 4-5-28	
主な施設	ひらつかホール、イベントホール、スタジオ、会議室、展示室、アリーナ　等	
併設施設	平塚幼稚園、荏原西第二保育園	
建築年	2013（平成 25）年	
延床面積	8,724.9 ㎡	
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造	
規模	地上４階	
運営形態	指定管理 （指定管理者：(公財）品川文化振興事業団）	

〈スポーツ推進課所管施設〉

⑩総合体育館		
所在地	品川区東五反田 2-11-2	
主な施設	競技場（アリーナ）、武道場、トレーニング室、卓球・レクリエーション室、会議室、クラブ室、温水プール（日野学園）　等	
併設施設	日野学園	
建築年	2006（平成 18）年	
延床面積	8,479.0 ㎡	
構造	鉄筋コンクリート造	
規模	地上６階、地下２階	
運営形態	指定管理 （指定管理者：(公財）品川区スポーツ協会）	

⑪戸越体育館		
所在地	品川区豊町 2-1-17	
主な施設	競技場（アリーナ）、武道場、卓球・レクリエーション室、会議室　等	
併設施設	－	
建築年	1987（昭和 62）年	
延床面積	2,488.7 ㎡	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
規模	地上２階、地下１階	
運営形態	指定管理 （指定管理者：（公財）品川区スポーツ協会）	

（２）対象施設の位置

本計画の対象施設の位置は、次のとおりです。

図　対象施設の位置

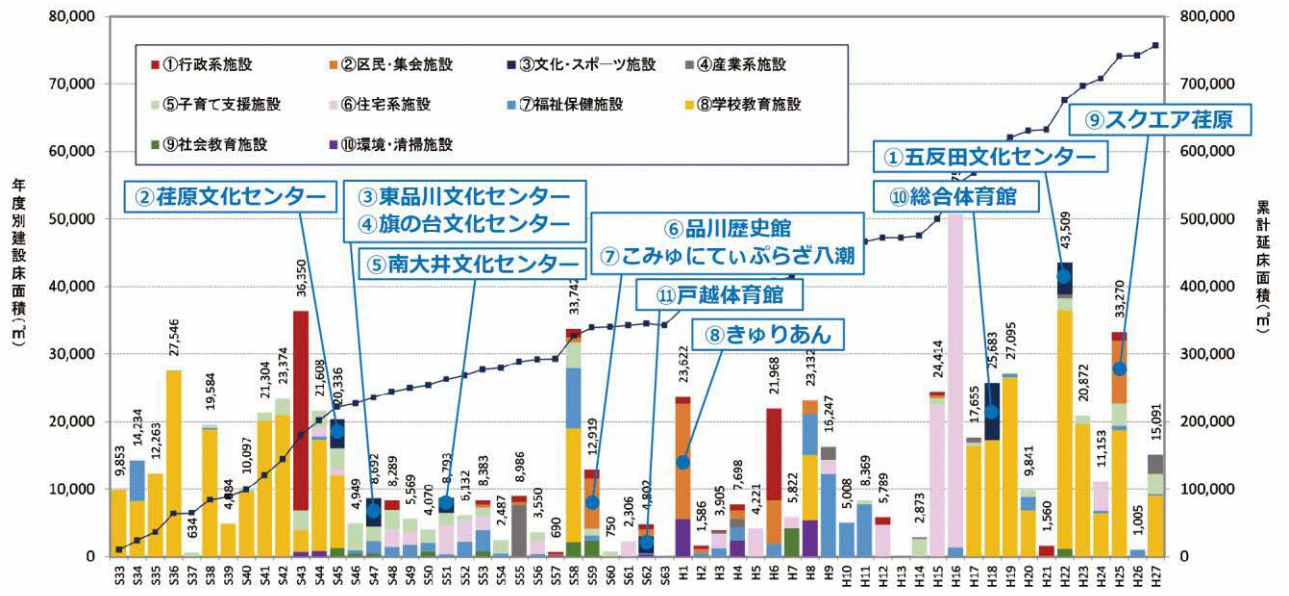
第２章　文化スポーツ施設の状況

2-1．文化スポーツ施設の状況

（１）施設の整備状況

品川区公共施設等総合計画では、2016(平成 28)年 3 月末時点で品川区が有する公共施設は 312 施設あり、延床面積は全体で 75.9 万㎡にのぼります。施設建設の推移をみると、昭和 30 年代から 40 年代にかけて小中学校等の学校教育施設が集中的に建設されているほか、昭和 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、昭和 60 年代から平成初頭にかけては、総合区民会館（きゅりあん）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。

図　年度別建設施設面積の推移



※上図では、「区民活動交流施設（こみゅにてぃぷらざ八潮）」「総合区民会館（きゅりあん）」「荏原平塚総合区民会館（スクエア荏原）」は②区民・集会施設に、「品川歴史館」は⑨社会教育施設に含んでいる。

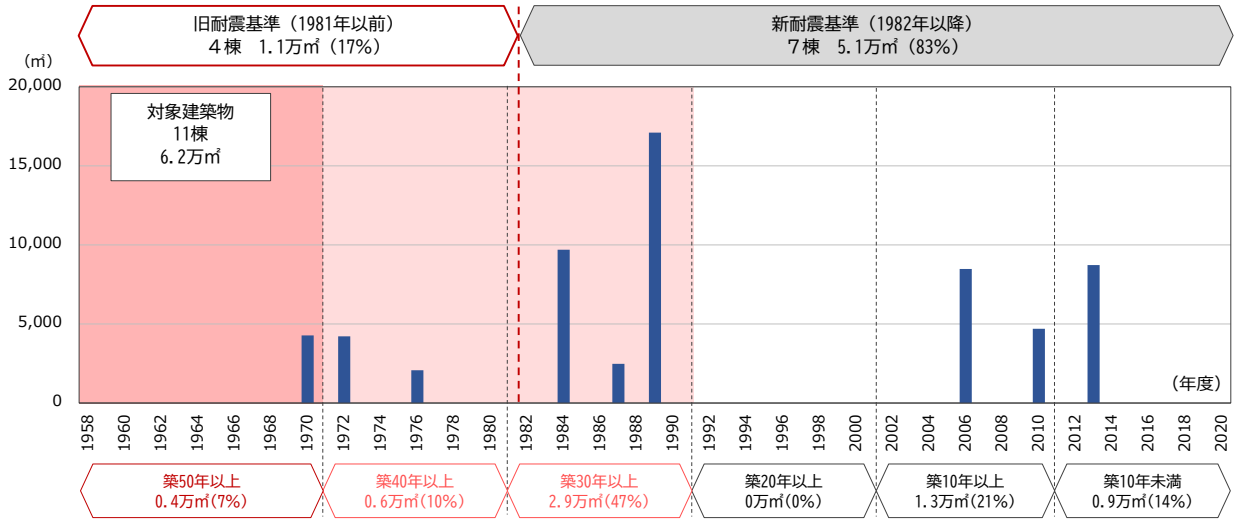
出典：品川区公共施設等総合計画（H29.3）に本計画の対象施設を加筆

本計画の対象となる文化スポーツ施設は、昭和 40 年代から 50 年代にかけて文化センターが建設され、平成初頭からは総合区民会館（きゅりあん）、五反田文化センターなどの比較的延床面積の大きい複合施設が建設されています。また、区民活動交流施設（こみゅにてぃぷらざ八潮）は、1984（昭和 59）年に八潮南小学校として建設された建築物を改修して、2011（平成 23）年より活用しています。

対象施設のうち、旧耐震基準による建築物は４棟で、延床面積は 1.1 万㎡(約 17%)を占めています。

また、築 30 年以上の建築物は８棟で 4.0 万㎡（約 65%）、うち築 50 年以上の建築物が 1 棟で 0.4 万㎡（約 7%）となっています。

図　対象施設の年度別建設施設面積の推移



※図中の面積は四捨五入しているため、合計が一致しない場合がある。

●旧耐震基準と新耐震基準

1981（昭和 56）年の建築基準法の改正により、建築物の耐震基準が変更されました。

新耐震基準は、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震（震度５弱程度）に対しては構造体を無害にとどめ、きわめてまれに遭遇するような大地震（震度６から７）に対しては人命に危険を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標とする規定です。

1981（昭和 56）年 5 月 31 日以前に建築確認が行われた建築物のうち、一定規模以上のものは、現行の構造基準に基づき耐震性の有無を確認する耐震診断が必要となります。

（２）施設利用状況の推移

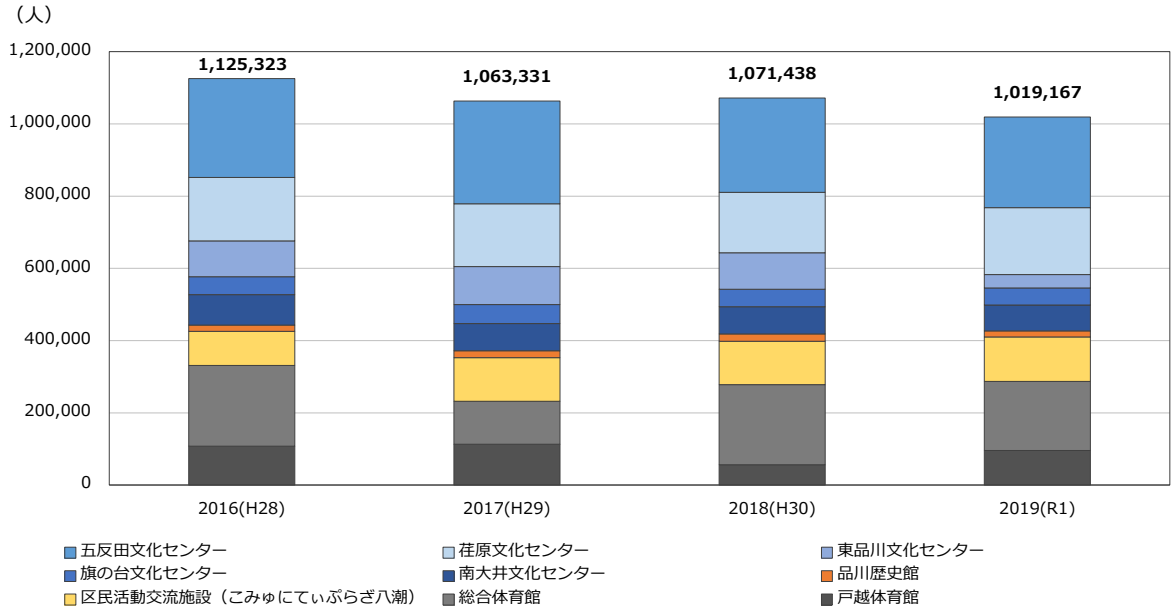
施設利用状況（利用者数・利用件数）は年度によって増減はあるものの、概ね一定の範囲で推移しています。なお、利用者数、利用件数の一方を算出していない施設は、表およびグラフから除外しています。

表　利用者数（人）

No.	施設名	利用者数			
		2016（H28）	2017（H29）	2018（H30）	2019（R1）
1	五反田文化センター	273,569	284,716	260,744	251,219
2	荏原文化センター	175,474	173,630	167,329	185,058
3	東品川文化センター	99,143	105,289	100,839	※1 37,038
4	旗の台文化センター	50,066	52,545	48,435	47,310
5	南大井文化センター	84,253	75,185	75,603	71,649
6	品川歴史館	17,177	19,250	20,308	16,625
7	区民活動交流施設（こみゅにてぃぷらざ八潮）	94,438	120,490	120,259	123,111
10	総合体育館	223,135	※2 118,793	221,491	191,036
11	戸越体育館	108,068	113,433	※3 56,430	96,121
合計		1,125,323	1,063,331	1,071,438	1,019,167

※１：東品川文化センターは、工事のため 2019（令和元）年９月～2020（令和２）年８月まで休館
※２：総合体育館は、工事のため 2017（平成 29）年 10 月～2018（平成 30）年３月まで一部休館
※３：戸越体育館は、工事のため 2018（平成 30）年 10 月～2019（平成 31）年３月まで休館

図　利用者数の推移



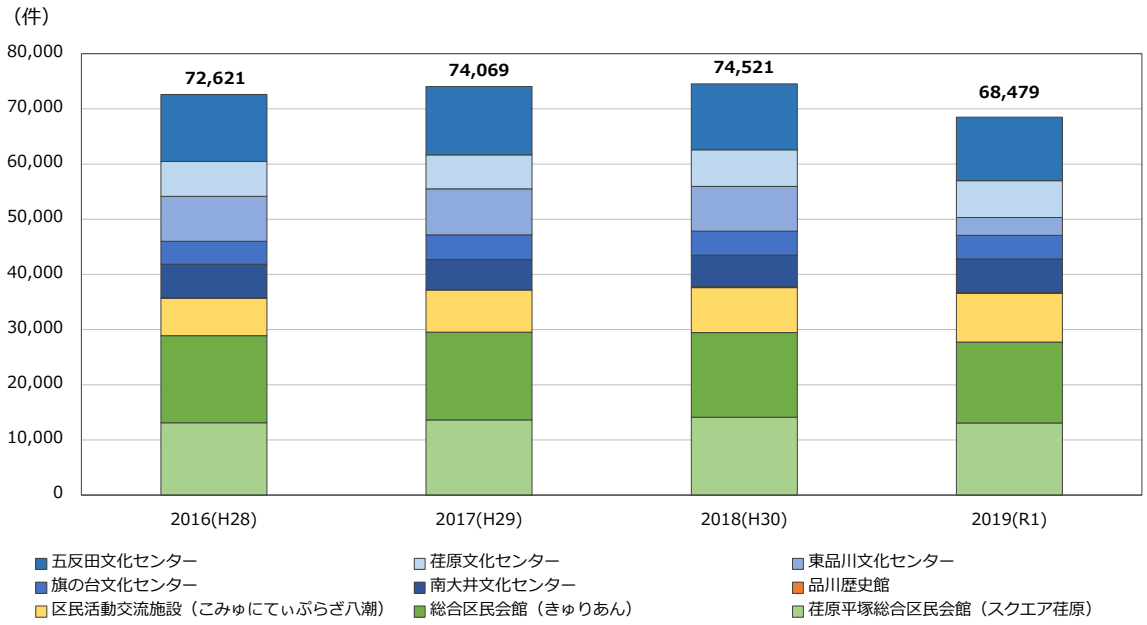
資料：品川区文化スポーツ振興部

表　利用件数（件）

No.	施設名	利用件数			
		2016（H28）	2017（H29）	2018（H30）	2019（R1）
1	五反田文化センター	12,155	12,426	11,920	11,495
2	荏原文化センター	6,331	6,140	6,636	6,651
3	東品川文化センター	8,134	8,361	8,122	※1 3,249
4	旗の台文化センター	4,155	4,446	4,347	4,272
5	南大井文化センター	6,033	5,400	5,715	6,078
6	品川歴史館（書院・講堂のみ※2）	124	140	156	154
7	区民活動交流施設（こみゅにてぃぷらざ八潮）	6,785	7,613	8,150	8,839
8	総合区民会館（きゅりあん）	15,804	15,919	15,375	14,654
9	荏原平塚総合区民会館（スクエア荏原）	13,100	13,624	14,100	13,087
合計		72,621	74,069	74,521	68,479

※１：東品川文化センターは、工事のため 2019（令和元）年 9 月～2020（令和２）年８月まで休館
※２：品川歴史館の利用件数は、展示観覧者数を含めず、貸室利用件数のみを示している。

図　利用件数の推移



資料：品川区文化スポーツ振興部

（３）施設関連経費の推移

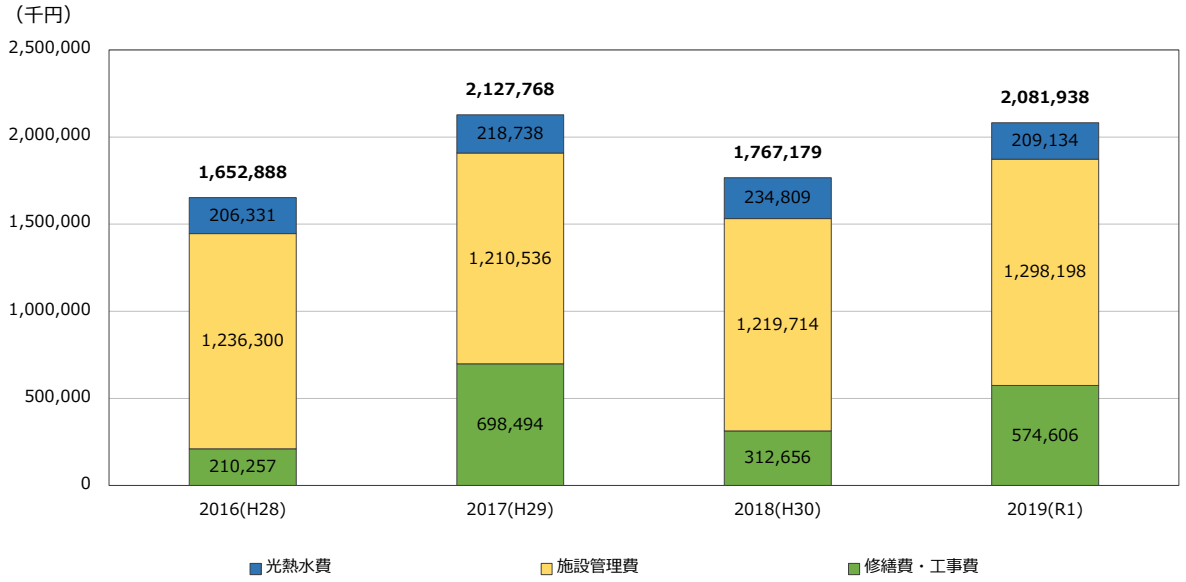
2016（平成 28）年度から 2019（令和元）年度までの施設関連経費は、約 16.5 億円～約 21.3 億円で、年度によってばらつきがありますが、４年間の平均は約 19.1 億円/年にのぼっています。内訳をみると、「施設管理費」が最も高くなっています。

修繕費・工事費については、2017（平成 29）年度に総合体育館で非構造部材耐震化改修を、2018（平成 30）年度に戸越体育館、2019（令和元）年度から 2020（令和２）年度までに東品川文化センターで大規模改修を行った影響で経費を要したため、年度によってばらつきが生じています。

表　施設関連経費の項目と内容

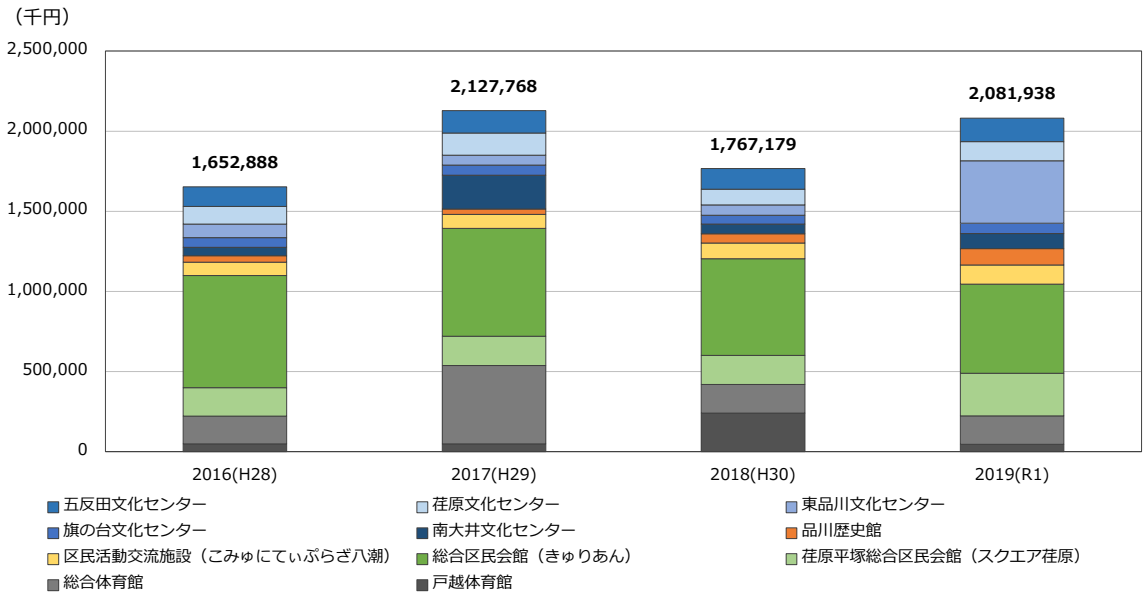
項目	内容
光熱水費	電気料金、ガス料金、水道料金等の費用
施設管理費	窓口受付、清掃等の委託費、消耗品購入費等の施設管理のための費用
修繕費・工事費	施設や設備の取り換え、修繕、改修工事のための費用

図　施設関連経費の推移（種別）



資料：品川区文化スポーツ振興部

図　施設関連経費の推移（施設別）



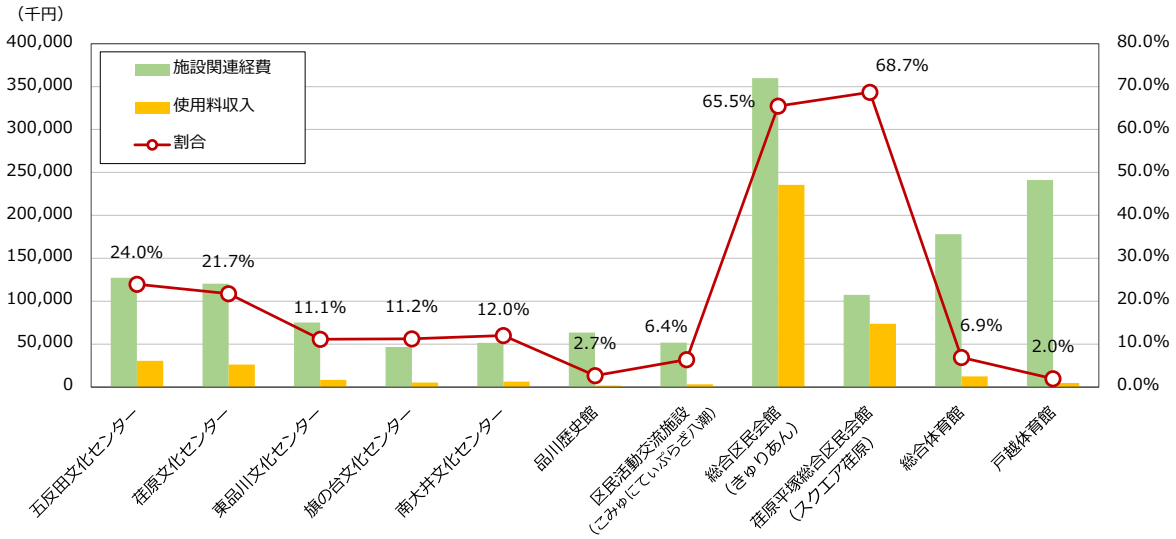
※文化センター５館について、複数施設で一括委託しているものは５等分してそれぞれに計上している。

資料：品川区文化スポーツ振興部

（４）使用料収入

施設関連経費に占める使用料収入の割合をみると、総合区民会館（きゅりあん）、荏原平塚総合区民会館（スクエア荏原）が高く 6 割を超えています。そのほかの施設はおおむね 1、2 割程度となっています。

図　施設関連経費に占める使用料収入の割合（2018（平成 30）年度）



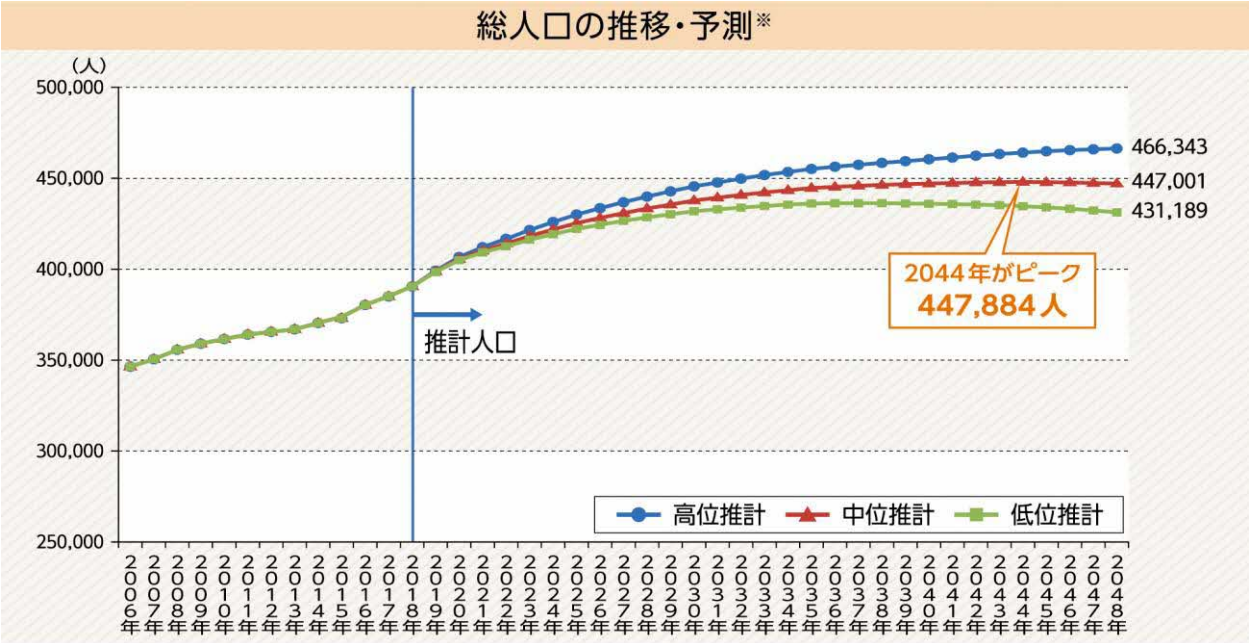
※令和元年度は新型コロナウイルス感染症の影響により２、３月の利用者数、収入の減少がみられることから、平常時の傾向を把握するため平成 30 年度の数値を用いて算定した。

資料：品川区文化スポーツ振興部

（５）施設需要の見込み（人口の推移）

品川区の人口は、1964（昭和 39）年の東京オリンピックの年をピークに減少してきましたが、1998（平成 10）年以降増加に転じ、2010（平成 22）年には人口 35 万人を超え、2019（令和元）年には 40 万人を突破しました。2018（平成 30）年に行った将来人口推計では、2044（令和 26）年まで増加を続け、同年に約 44.8 万人でピークを迎えた後に減少傾向に転じるとされています。

図　品川区の将来人口推計



※住民基本台帳人口（各年4月1日）より作成、2019（平成31）年以降は将来推計値
出典：品川区長期基本計画（令和２年４月）

2-2．施設の劣化状況

（1）構造躯体の健全性の評価

「構造躯体の健全性」に関して、対象施設は次のいずれかに該当しており、問題がないことを確認しています。

●構造躯体の健全性の評価基準

・新耐震基準（1981（昭和 56）年 6 月 1 日以降の建築確認）以降の建築物である。【1】

・新耐震基準以前の建築物であり、耐震診断した結果、問題はなかった。【2】

・新耐震基準以前の建築物であり、耐震診断した結果、問題があったが、耐震補強済みである。【3】

No.	施設名	延床面積	建築年度		築年数	構造	耐震状況		基準の該当	耐震性
		(㎡)	西暦	和暦			基準	診断及び改修		
1	五反田文化センター	4,703.8	2010	H22	10	SRC	新		【1】	あり
2	荏原文化センター	4,276.5	1970	S45	50	RC/S	旧	済（2014）	【3】	あり
3	東品川文化センター	2,760.9	1972	S47	48	SRC	旧	済（2011）	【3】	あり
4	旗の台文化センター	1,466.7	1972	S47	48	SRC	旧	済（2008）	【3】	あり
5	南大井文化センター	2,073.1	1976	S51	44	RC	旧	済（2009）	【3】	あり
6	品川歴史館	2,426.0	1984	S59	36	RC/SRC	新		【1】	あり
7	区民活動交流施設（こみゅにてぃぷらざ八潮）	7,269.0	1984	S59	36	RC	新		【1】	あり
8	総合区民会館（きゅりあん）	17,109.6	1989	H元	31	SRC	新		【1】	あり
9	荏原平塚総合区民会館（スクエア荏原）	8,724.9	2013	H25	7	RC/S	新		【1】	あり
10	総合体育館	8,479.0	2006	H18	14	RC	新		【1】	あり
11	戸越体育館	2,488.7	1987	S62	33	SRC	新		【1】	あり

（２）構造躯体以外の劣化状況の評価

①評価基準

「構造躯体以外の劣化状況」について、目視等による劣化状況調査を実施し、その結果より評価を行いました。なお、評価点の「健全度」およびＡ～Ｄの 4 段階の評価は、次の基準に基づいています。

表　劣化状況の評価屋根・屋上、外壁の評価（目視による評価）

評価	屋根・屋上・外壁の評価基準（目視）	内部仕上・電気設備・機械設備の評価基準（経過年数）	①評価点
A	概ね良好	20 年未満	100
B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）	20～40 年未満	75
C	広範囲に劣化 （安全上、機能上、不具合発生の兆し）	40 年以上	40
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	経過年数にかかわらず、著しい劣化事象がある	10

表　部位別のコスト配分

部位	②コスト配分
屋上・屋根	8.5%
外壁	28.7%
内部仕上	37.3%
電気設備	13.3%
機械設備	12.2%
	合計 100.0%

③健全度＝（①部位の評価点×②部位別のコスト配分）の各部位の合計値

※内部仕上、電気設備、機械設備は、経過年数による評価を基本とするが、目視により、広範囲または随所（5 か所以上）に劣化事象が見られた場合は、評価を 1 段階下げる。
※コスト配分は、文部科学省による長寿命化改良事業の改修比率算定表を参考に設定している。
※「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書(平成 29 年 3 月、文部科学省)」をもとに設定

②調査結果

各施設の調査結果は次のとおりです。

施設の健全度の平均値は 67.5 となっています。各施設で適宜改修等が行われているものの、屋根・屋上、電気設備、機械設備等で「C」「D」評価がみられ、対応が必要な箇所が散見されます。

なお、総合区民会館（きゅりあん）は 2021（令和３）年度に大規模改修を行う予定のため、劣化調査は行わず、評価をすべて「A」とし、平均値の計算からは除いています。

築後 50 年以上　　築後 30 年以上

No.	施設名	延床面積	建築年度		築年数	劣化状況評価						備考
		(㎡)	西暦	和暦		屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度	
1	五反田文化センター	4,703.8	2010	H22	10	A	B	B	B	B	77	
2	荏原文化センター	4,276.5	1970	S45	50	C	B	B	B	B	72	
3	東品川文化センター	2,760.9	1972	S47	48	A	B	B	A	B	80	2020年度改修済み
4	旗の台文化センター	1,466.7	1972	S47	48	C	C	B	C	C	53	
5	南大井文化センター	2,073.1	1976	S51	44	B	B	C	C	C	53	
6	品川歴史館	2,426.0	1984	S59	36	B	B	B	C	C	66	2021年度以降リニューアル予定あり
7	区民活動交流施設（こみゅにてぃぷらざ八潮）	7,269.0	1984	S59	36	D	B	B	B	C	65	「屋根・屋上」のD判定については、2021年3月に修繕を実施済み
8	総合区民会館（きゅりあん）	17,109.6	1989	H元	31	A	A	A	A	A	100	2021年度大規模改修予定のため劣化調査なし
9	荏原平塚総合区民会館（スクエア荏原）	8,724.9	2013	H25	7	A	C	B	C	C	58	
10	総合体育館	8,479.0	2006	H18	14	B	B	B	B	C	71	
11	戸越体育館	2,488.7	1987	S62	33	A	B	B	A	B	80	

※調査期間：2020（令和２）年８月～９月に実施

③施設別の状況

各施設の調査結果について、部位別に劣化状況を整理します。

①五反田文化センター

屋根・屋上

A 目立った劣化はなく健全な状態

外壁

B 全体的に健全な状態だが、一部にクラック、塗装剥がれがみられる

内部仕上

B 全体的に健全な状態だが、居室の壁や床に塗装剥がれがみられる

電気設備

B 竣工時の設備で、全体的に健全な状態だが経年劣化がみられる

機械設備

B おおむね健全な状態

健全度

77/100

②荏原文化センター

屋根・屋上

C 屋上に水はけの悪い箇所、シート防水の膨れがみられる

外壁

B 塗装の剥がれ、コーキングの溶解があるが、安全上問題ない程度

内部仕上

B 一部にクラック、汚れ、補修跡があるが、全体としては健全

電気設備

B 随時電源、電気設備等の改修が行われており、概ね健全な状態

機械設備

B 排水、空調等の設備改修が行われており、概ね健全な状態

健全度

72/100

③東品川文化センター

屋根・屋上

A フェンス等に錆びはあるものの、全体として健全な状態

外壁

B 全体に汚れ、補修跡がみられる

内部仕上

B 改修済みの箇所は健全な状態だが、一部にクラック等がみられる

電気設備

A 全面的に改修が完了し、健全な状態

機械設備

B 一部に劣化がみられるが、ほぼ健全な状態

健全度

80/100

④旗の台文化センター

屋根・屋上

C 排水不良があり、勾配が取れていない箇所もある

外壁

C 全体にクラックや汚れ、膨れがある

内部仕上

B 各居室の壁に目立つ塗装剥がれがみられる

電気設備

C 耐用年数を迎えており、破損や変形、へこみもみられる

機械設備

C 全体に経年相応の汚損、劣化がみられる

健全度

53/100

⑤南大井文化センター

屋根・屋上

B 排水溝に一部排水不良がみられる

外壁

B 全体的に汚れ、雨垂れ跡がみられる

内部仕上

C 全体的に汚れやクラックが目立ち、劣化が進行している

電気設備

C 錆による腐食、防水不良がみられる

機械設備

C 外観に大きな問題はないが、内部劣化の進行が懸念される

健全度

53/100

⑥品川歴史館

屋根・屋上

B 大きな劣化はないが、瓦の変色、鉄部の錆がみられる

外壁

B 一部に雨垂れ跡がみられる

内部仕上

B 各居室の壁紙に汚れ、クラックがみられる

電気設備

C 随時電源、電気設備等の改修が行われており、概ね健全な状態

機械設備

C 排水、空調等の設備改修が行われており、概ね健全な状態

健全度

66/100

⑦区民活動交流施設（こみゅにてぃぷらざ八潮）

屋根・屋上

D※ 屋上防水の剥がれにより、下階に漏水がみられる

外壁

B 全体的に汚れ、雨垂れ跡がみられる

内部仕上

B 全体的にクラック、塗装剥がれがみられる

電気設備

B 前年度に改修したばかりでおおむね健全な状態

機械設備

C 点検口の破損がみられ、内部の錆が懸念される

健全度

65/100

※「屋根・屋上」のＤ判定については、2021（令和３）年３月に修繕を実施済み

⑨荏原平塚総合区民会館（スクエア荏原）

屋根・屋上

A 劣化はみられず、健全な状態

外壁

C 全体的に良好だが、一部に塗装剥がれ、膨れがみられる

内部仕上

B 全体的に良好だが、塗装剥がれが傷がみられる

電気設備

C 塗装に劣化、錆等がみられる

機械設備

C 配管の溶接部分に錆、腐食がみられ、経年に対して劣化が著しい

健全度

58/100

⑩総合体育館

屋根・屋上

B 一部に排水不良がみられる

外壁

B 全体的に白華、雨垂れ跡がみられる

内部仕上

B 一部にカビ、塗装剥がれがみられる

電気設備

B 屋外の設備の外装に錆、腐食がみられる

機械設備

C 屋外設備の劣化が進行している

健全度

71/100

⑪戸越体育館

屋根・屋上

A 全体的に健全な状態

外壁

B 全体的に汚れ、雨垂れ跡がみられる

内部仕上

B 全体的に良好だが、クラック、塗装剥がれがみられる

電気設備

A 前年度に改修工事が行われており、全体的に健全な状態

機械設備

B 室外設備に樹木による汚損がみられる

健全度

80/100

第３章　文化スポーツ施設のめざす姿

「品川区文化芸術・スポーツ振興ビジョン」（2010（平成 22）年 3 月策定）では、区の文化芸術・スポーツ振興を通じた将来のまちの姿、基本理念を「文化芸術・スポーツでつながり　輝き続けるしながわ　をめざして」とし、それを実現するための７つの目標と施策の方向性を示しています。また、「品川区スポーツ推進計画」（2021（令和 3）年 4 月策定）では、「スポーツの力でつなぐ　みんなの笑顔が輝くまち　しながわ」を基本理念として、４つの基本目標を掲げて、施策を推進することとしています。

これらの内容を踏まえ、品川区文化スポーツ施設長寿命化計画における文化スポーツ施設のめざす姿を次のとおり示します。

品川区文化芸術スポーツ振興ビジョン

■基本理念

文化芸術・スポーツでつながり
輝き続けるしながわ　をめざして

■目標

①区民一人ひとりが楽しみ、つくり、支える
②創造・発展につなげる良質な機会を提供する
③さまざまな資源を活かす
④伝統文化を継承・発展させる
⑤将来を支える次世代を育成する
⑥連携・協働によりさまざまな資源や活動をつなげる
⑦まちづくりにつなげ、しながわの魅力・活力を輝かせる

品川区スポーツ推進計画

■基本理念

スポーツの力でつなぐ
みんなの笑顔が輝くまち　しながわ

■基本目標

①誰もがスポーツに親しめる機会づくり
②気軽にスポーツを楽しめる環境づくり
③区民のスポーツ活動を拡げる担い手づくり
④新たな時代を笑顔でつなぐ スポーツの推進

■文化スポーツ施設のめざす姿

品川区文化スポーツ施設長寿命化計画

①すべての区民が文化スポーツを楽しむことができる環境の確保

品川区では、文化施設での発表会・演奏会や、体育館等でのスポーツ、レクリエーションなど、文化スポーツ活動が年間を通して活発に展開されています。また、区内には大学、民間団体・企業など、文化スポーツの礎となる資源が豊富に存在しています。

こうした多様な活動や取り組みをそれぞれの目的にあわせて楽しむことができるよう支援を行い、継続的・自立的な活動を促していくことが求められます。

②適切な施設機能の確保

国全体で人口減少、少子高齢化が進む中で、品川区においても将来的に人口減少になると予測しており、公共施設の需要についても今後変化が生じると考えられます。既存の各施設の利用状況、区民ニーズ等を踏まえ、必要な機能、規模の施設が適切に立地し、機能強化を図ることが求められます。

第４章　施設整備の基本的な方針等

４-１．施設整備を取り巻く課題

前章までに整理した施設の基本情報、劣化調査による各施設の状況を踏まえ、今後の施設整備にあたっての課題は次のとおりです。

（１）人口減少に伴う施設需要の低下への対応

品川区の人口は、2044（令和 26）年まで増加を続け、その後減少に転じる予測となっています。区内の文化スポーツ活動は活発に行われていますが、人口減少、少子高齢化に伴い、施設の需要にも変化が生じる可能性があります。

このような施設の需要の変化に対応した効率的・効果的な運営体制を確保する必要があります。

（２）劣化状況の把握を踏まえた施設管理

対象施設の劣化調査結果をみると、経過年数に対して劣化が進んでいる箇所、点検等で不具合があるものの改修に至っていない箇所、施設職員からの改修要望がある箇所等が散見されます。劣化調査の結果を踏まえ、施設全体だけではなく、室単位での劣化状況・不具合を把握し、日常の維持管理、軽微な修繕で対応が可能な箇所、中長期的に対応が必要な箇所を把握したうえで、長期的な視点で施設管理を行う必要があります。

（３）体系的な改修計画

対象施設の修繕、大規模改修等は適宜行われており、屋上や外壁等の改修、設備機器の入れ替え等が行われています。近年では、総合体育館、戸越体育館、東品川文化センターの改修工事が行われたほか、今後も総合区民会館（きゅりあん）、品川歴史館等のリニューアルが予定されています。

一方で、文化スポーツ施設や他の社会教育施設全体に対する体系的な改修計画ではなく、個別対応が中心の状況となっています。複数の施設を俯瞰した中長期的な改修計画に基づき、計画的に改修を行っていく必要があります。

（４）施設機能の見直し

区内の公共施設には、本計画の対象施設以外にも集会室・会議室やスポーツ室の機能を有する施設があります。将来的な施設需要の変化、利用者が必要とする機能やニーズの変化を捉え、施設機能の分担・集約も視野に、施設や室単位での利用状況、稼働率も勘案し、横断的な機能の見直し検討、整理が必要となります。

4-2．長寿命化計画の基本方針

前項までに整理した内容を踏まえ、長寿命化計画の基本方針は次のとおりとします。

（1）施設に要する総費用の低減、平準化

文化スポーツ施設に関する施設関連経費は、施設管理費、光熱水費、修繕費・工事費をあわせると、過去４年間（2016（平成 28）年度～2019（令和元）年度）の平均で、年間約 19.1 億円にのぼっています。しかし、今後品川区においても人口減少が進むことが予測され、施設需要の減少が想定されるとともに、新たな施設整備には慎重な検討が必要な状況です。

こうした状況を踏まえ、各施設の長寿命化を図り、既存の施設を良質な状態で長く使うことで、建築物に要する総費用を低減させます。

また、特に文化センターの多くは築年数が 30～40 年程度経過しており、今後改修等が必要となる時期や劣化状況も重複することが予測されます。あらかじめ改修等の時期や費用を予測し、各年度に要する整備費用を平準化することで、財政負担の軽減や計画的な施設管理を行います。

（2）予防保全の考え方を基本とした計画的な長寿命化

建築物をより良い状態で長く利用するためには、施設に不具合が発生する前に改修を行う「予防保全」の考え方が必要となります。劣化や不具合が顕在化してから改修等を行うより、突発的な事故等の発生や長期的な改修費用等を抑制し、施設を躯体の耐用年数まで使用することが可能になります。

こうした建築物を長く使うための考え方を基本とし、建築物の健全性を回復させるための改修等を計画的に実施します。

（3）施設量・配置の適正化

品川区においては、文化スポーツ活動は活発に行われていますが、将来人口推計では将来的に人口減少に転じると予測しており、施設需要にも変化が生じる可能性があります。また、多様な活動に対応した、新たな機能や室構成が必要と考えられます。

対象施設や集会室機能を持つ他施設について、施設毎の区民ニーズ、稼働率等を踏まえ、各施設の改修方針を検討します。施設によっては、長寿命化改修、改築のタイミングで、機能の変更、集約、廃止、長寿命化も踏まえた適正化を検討します。

第５章　計画の具体的な事項

５-１．規模・配置計画の方針

「２-１．文化スポーツ施設の状況」で示したとおり、文化スポーツ施設の利用状況は年度によって増減はあるものの一定の範囲で推移しており、継続的に需要がみられることがわかります。また、施設の複合化（五反田文化センター、総合体育館等）や指定管理者制度の導入（総合区民会館（きゅりあん）、総合体育館等）も進められています。

しかし、品川区においても将来的に人口減少に転じると予測しており、施設需要は緩やかに減少することが見込まれます。

また、「品川区公共施設等総合計画」においては、対象施設のマネジメントの方向について、次のように示されています。

品川区公共施設等総合計画

■「文化・スポーツ施設」のマネジメントの方向性〈文化センター５館、総合体育館、戸越体育館〉

・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。

■「区民・集会施設」のマネジメントの方向性

〈区民活動交流施設（こみゅにてぃぷらざ八潮）、総合区民会館（きゅりあん）、荏原平塚総合区民会館（スクエア荏原）〉

・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。

■「社会教育施設※」のマネジメントの方向性〈品川歴史館〉　※社会教育施設は、主に図書館機能について記載

・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。

これらを踏まえ、計画期間における文化スポーツ施設の規模および配置については、現状の維持を基本としながら、東京 2020 大会のレガシーとして「みる」スポーツの充実もめざした施設の整備など、施設の有効活用や機能充実も見据えた検討を引き続き行うこととします。

5-2．目標使用年数、改修周期の設定

（1）目標使用年数

建築物の減価償却資産の法定耐用年数（店舗、学校、体育館等の用途）は、鉄筋コンクリート造は 47 年、鉄骨造は 34 年、木造は 22 年となっています（出典：減価償却資産の耐用年数等に関する省令、昭和 40 年大蔵省第 15 号）。

しかし、この年数は物理的な耐用年数ではなく、税務上の減価償却費を算出するためのものであり、鉄筋コンクリート造において、適切な維持管理が行われ、コンクリートおよび鉄筋の強度が確保される場合は 70～80 年程度、さらに技術的には 80～120 年程度もたせるような長寿命化が可能といわれています（出典：建築物の耐久計画に関する考え方（昭和 63 年、社団法人日本建築学会））。

これらを踏まえ、本計画においては、建築物の目標使用年数は 80 年とします。

（2）改修周期

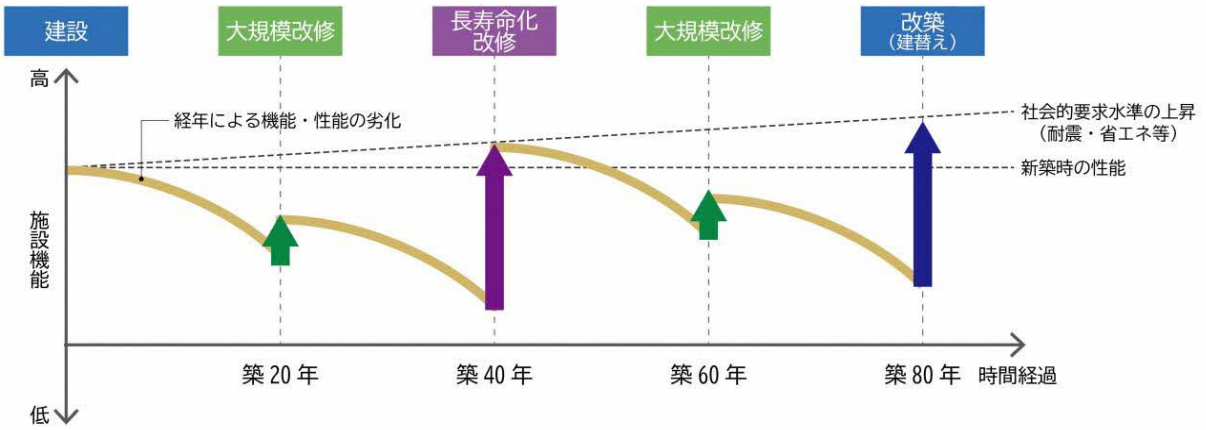
本計画においては、改築までの期間（長寿命化による目標使用年数）を 80 年とすることを目標に、大規模改修を建築後 20 年と 60 年で実施し、また長寿命化改修を建築後 40 年で実施することを基本とします。

なお、次の周期設定に配慮しつつも、保全計画に示す実施時期に合わせて行うことを基本とします。

表　目標使用年数および長寿命化改修等の周期

項目	周期	考え方
改築 （長寿命化による目標使用年数）	築 80 年	老朽化により構造上危険な状態にあったり、機能上、著しく不適当な状態にあったりする既存の建築物を「建て替える」こと
大規模改修	築 20 年 築 60 年	経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事のこと（機能回復）
長寿命化改修	築 40 年	経年劣化による機能回復工事と、社会的要求に対応するための機能向上工事のこと（機能回復+機能向上）
部位修繕	随時	経年劣化による不具合箇所を修繕・補修し、機能を維持する工事のこと

図　大規模改修、長寿命化改修等のイメージ



5-3．施設の整備内容

長寿命化改修では、物理的な不具合を解消するだけでなく、計画的に経年劣化部分の機能回復を図ることで建築物の耐久性を向上するとともに、建築物の機能や性能を求められる水準まで引き上げることをめざします。

今後の大規模改修および長寿命化改修において行うべき整備内容は、次のとおりです。特に整備にあたっては、ライフサイクルコストの向上や建築物のエネルギー効率の向上、環境負荷の低減等の観点を取り入れて実施することが求められます。

表　大規模改修・長寿命化改修内容のイメージ

項目	部位修繕	大規模改修 （機能回復）	長寿命化改修 （機能回復＋機能向上）
構造躯体	・クラック等の補修	・主要構造部のコンクリート中性化対策 ・鉄筋の腐食対策、かぶり厚さ確保対策	―
屋根・屋上	・雨漏り等の不具合箇所の補修	・防水保護層の改修（上貼りまたは撤去・新設）	・防水保護層の更新・断熱化（遮熱塗装仕上げ塗り）
外壁	・破損個所の補修 ・タイル等の部分貼替え	・外壁の洗浄、再塗装（高耐久塗料への変更） ・外部開口部の調整（二重サッシ化、シーリング等）	・外部開口部の更新および遮熱化 ・壁断熱、外壁遮熱
内部仕上	・窓ガラスの補修 ・壁紙の部分貼替え	・耐久性の高い仕上げ材への更新 ・非構造部材の耐震化	・諸室の内装、収納の改修 ・用途転用、プラン変更など新しいニーズへの対応 ・トイレの洋式化、節水化、多目的トイレ整備 ・窓ガラスの飛散防止対策 ・避難設備、バリアフリー設備の整備（手すり設置、段差解消等） ・エレベーターの新設
電気設備	・劣化部分の補修、部材交換 ・コンセント等末端機器の補修・入替え	・劣化の著しい箇所の修繕 ・高効率照明の導入（LED 化）	・省エネ機器への更新 ・受変電機器の更新 ・人感センサー付き照明設備の設置 ・電気配管等の更新、最適化
機械設備	・劣化部分の補修、部材交換	・劣化の著しい箇所の修繕	・省エネ機器への更新 ・非常用発電機器の設置
外構	・植栽の保全 ・フェンス等の劣化部分の補修、部材交換	・植栽等の再整備 ・フェンス等の再塗装、劣化部分の補修、交換	・塀、植栽等の再整備

資料：「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引」（平成 27 年 4 月　文部科学省）を参考に作成

5-4．維持管理の項目・手法等

将来にわたって建築物を健全な状態に保つため、日常点検等により不具合の発生や兆候を早期に発見する必要があります。本計画においては、次の項目を基本とした施設管理者による点検を行うこととします。

●日常点検：施設利用者の安全確保のために日頃の施設運営業務で立ち入る箇所を、日常的に点検すること。
●定期点検：建築物や設備の機能維持のために日頃立ち入らないが、安全確保や不具合防止の観点から点検すること。
●臨時点検：不測の不具合が生じた場合に、該当箇所および関連箇所について不具合の原因や二次的な影響の有無を点検すること。

表　点検内容（例）

項目	日常点検	定期点検
実施頻度	月１回～半年に１回程度	年１回程度
屋根・屋上	・屋根仕上げ（防水保護層・屋根葺き材）のひび割れ、浮き、剥がれ、錆等の有無 ・パラペットのひび割れ、浮き、腐食、破損の有無 ・雨水集水桝、・雨樋の枯葉や土の堆積、詰まりの有無 ・屋上出入口の施錠不良	・雨水侵入、漏水の有無 ・屋根仕上げのたるみ、破損、変形、腐食等の有無 ・建築材料のはく離、接合部の緩みの有無 ・屋上設置物（フェンス、はしご、アンテナ等）の腐食、ぐらつき、基礎コンクリートの破損の有無
外壁	・塗装・仕上げ材の浮き、剥がれ、亀裂、腐食、破損、劣化の有無 ・コンクリートのひび割れ、破損、鉄筋の露出、錆、白華の有無 ・目地、シーリングの剥がれ、亀裂、硬化	・雨水侵入、漏水の有無 ・亀裂その他の損傷、変形または腐食の有無 ・建築材料のはく離、接合部の緩みの有無 ・壁面設置物（雨樋、手すり、はしご、外灯等）の腐食、ぐらつき、落下の危険 ・屋外階段の腐食、ぐらつき ・外部建具（サッシ等）のがたつき、開閉不良、異音
内部仕上	・床、壁のきしみ、傷、浮き・沈下、破損の有無 ・雨漏りや配管漏水によるシミ、結露、カビの有無 ・工作物（建具、手すり等）の変形、腐食、破損、ぐらつき、落下の危険 ・避難経路上の障害物の有無	・防火区画の周辺、壁・柱や配管等の劣化および損傷 ・構造に関わる壁の劣化および損傷 ・吸音材のめくれ、耐火被覆材のはく離の有無

項目	日常点検	定期点検
電気設備	・照明器具の汚れ、点灯不良、異音・異臭 ・照明器具の腐食、破損、ぐらつき、落下の危険 ・スイッチ・コンセントの破損、埃、タコ足配線、水かけ・湿気の有無	・分電盤・電線管等の錆、腐食、破損の有無 ・分電盤等の異音・異臭、開閉・施錠不良の有無 ・受変電盤の扉やフェンスの施錠不良・配管の支持不良、亀裂、ゆがみの有無 ・取付ボルト等の脱落、折損、ゆるみの有無 ・接地線の損傷、外れおよび断線の有無 ・操作盤等の過熱、変色、損傷、変形、異常音、錆等の有無 ・電気室の用途以外に使用されていないことの確認
機械設備	・便器、手洗い、流しの破損、水漏れ、排水不良、異音・異臭の有無 ・配管の腐食、水漏れ、保温材の破損 ・赤水（錆水）の発生の有無 ・水道使用量の異常増加 ・受水槽の破損、水漏れ、点検口の施錠不良 ・ポンプの腐食、異常振動、異音 ・ガス器具・ガス管からのガス臭の有無 ・エアコン室内機のフィルターの埃、詰まり ・空調・換気の吹出口、吸込口の埃、詰まり ・空調機器・換気扇の腐食、破損、水漏れ、異音 ・配管の腐食、水漏れ、保温材の破損	・配管の支持不良、亀裂、ゆがみの有無 ・取付ボルト等の脱落、折損、ゆるみの有無 ・排水管、排水桝からの漏水の有無
外構	・舗装面の陥没・沈下による段差、水たまりの有無 ・フェンス等の変形、破損、錆 ・雨水排水設備の枯葉や土の堆積、詰まりの有無 ・植栽類の枯れ、雑草の繁殖	・フェンス等のがたつき、落下等の危険 ・植栽類の枯れ、病気の有無

資料：「東京都維持保全業務標準仕様書」（令和元年５月）を参考に作成

第６章　長寿命化の実施計画

6-1．長寿命化に係る費用算定

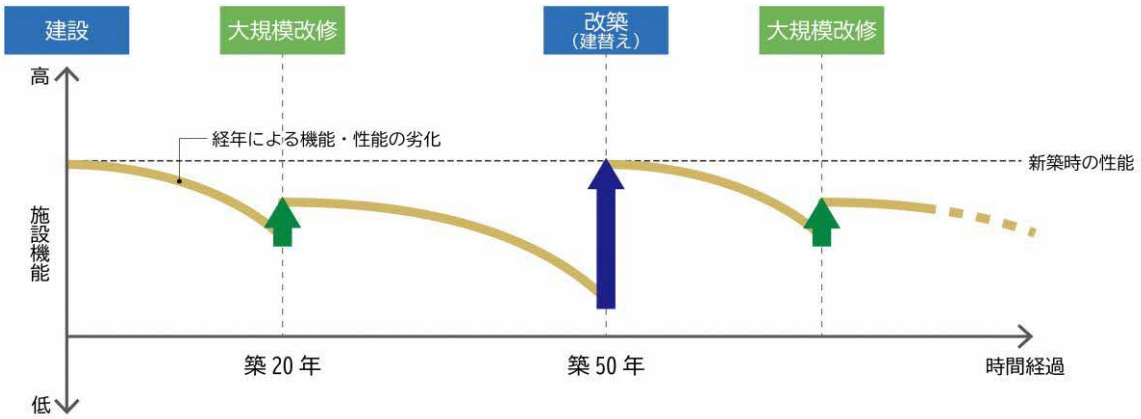
長寿命化を行うにあたっては、既存の施設を良質な状態で長く使うことで、建築物に要する総費用を低減させるだけでなく、あらかじめ改修等の時期や費用を予測し、各年度に要する整備費用を平準化することが求められます。

これらの課題を踏まえたうえで、次のとおり長寿命化に係る費用算定を行います。

（1）従来型の費用算定

改築と大規模改修による「従来型」の管理を行った場合の、今後の維持・更新費用を試算します。なお、「従来型」とは、建築後 50 年未満で改築する、これまでの手法で整備を実施した場合のことです。

図　従来型の整備イメージ



①試算条件

改築周期は 50 年、大規模改修は 20 年とし、試算に必要な条件は次のとおりとします。

表　費用の試算条件

工種	周期	単価		
		施設分類①	施設分類②	施設分類③
		文化センター5館、品川歴史館、区民活動交流施設（こみゅにてぃぷらざ八潮）	総合区民会館（きゅりあん） 荏原平塚総合区民会館（スクエア荏原）	総合体育館 戸越体育館
改築	築 50 年	300,000 円/㎡※1	400,000 円/㎡※2	320,000 円/㎡※1
大規模改修	築 20 年	75,000 円/㎡※3	100,000 円/㎡※3	80,000 円/㎡※3

※１：「平成 31 年版　建築物のライフサイクルコスト　第２版」（一般財団法人建築保全センター）より、施設分類①については「学校（校舎）」の建設（初期）費用 286,509 円/㎡、施設分類③については「学校（体育館）」の建設（初期）費用 318,139 円/㎡をもとに設定

※２：「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」（財団法人自治総合センター、平成 23 年 3 月）より、施設分類②については「市民文化系、社会教育系、行政系等施設」の更新（建替え）単価 400,000 円/㎡をもとに設定

※３：「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」（平成 29 年 3 月、文部科学省）および「解説書付属のエクセルソフト」より、大規模改修の費用を改築の 25%と設定

●その他の試算条件

・基準年度は 2020（令和２）年とする
・施設管理費、光熱水費、修繕費・工事費は、2016（平成 28）年度～2019（令和元）年度は各年の実績値、2020（令和２）年度以降は過去４年間（2016（平成 28）年度～2019（令和元）年度）の平均値を計上
・既に築 50 年を経過している施設については、今後 10 年以内に改築（建替）を実施
・改築（建替）の工事期間は２年間とし、改築費用は均等配分
・大規模改修の工事期間は１年間
・改築（建替）、大規模改修は前年に設計費用として工事費用の 10%を計上

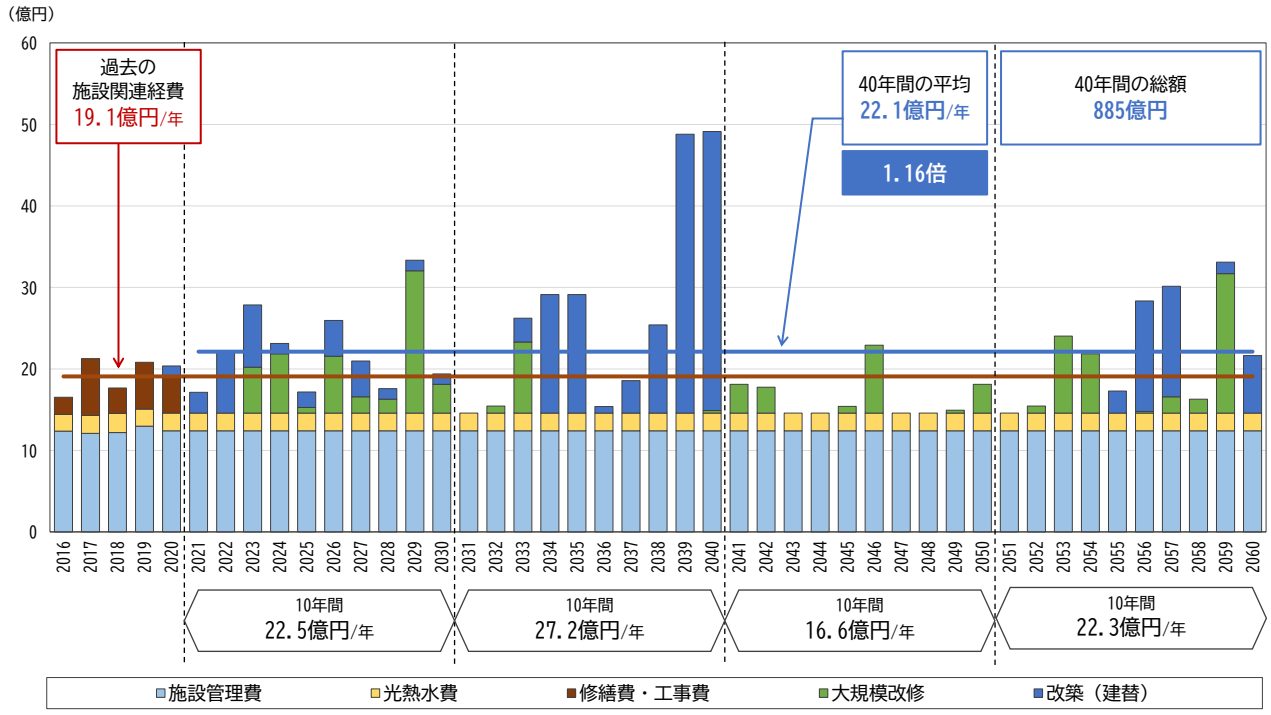
②試算結果

建築後 50 年未満で改築する「従来型」の整備手法を採用した場合、今後 40 年間に必要となる維持・更新費用は、885 億円で 22.1 億円/年となります。

これは過去の施設関連経費 19.1 億円/年の 1.16 倍となります。特に、30 年程前に集中して建設された施設が改築時期を迎える 2031（令和 13）～2040（令和 22）年度の 10 年間では、27.2 億円/年が必要となることが予測されます。

このため、区の財政負担を軽減するためには、従来の改築中心の整備とは別の視点から対応策を検討することが必要です。

図　従来型の費用試算結果

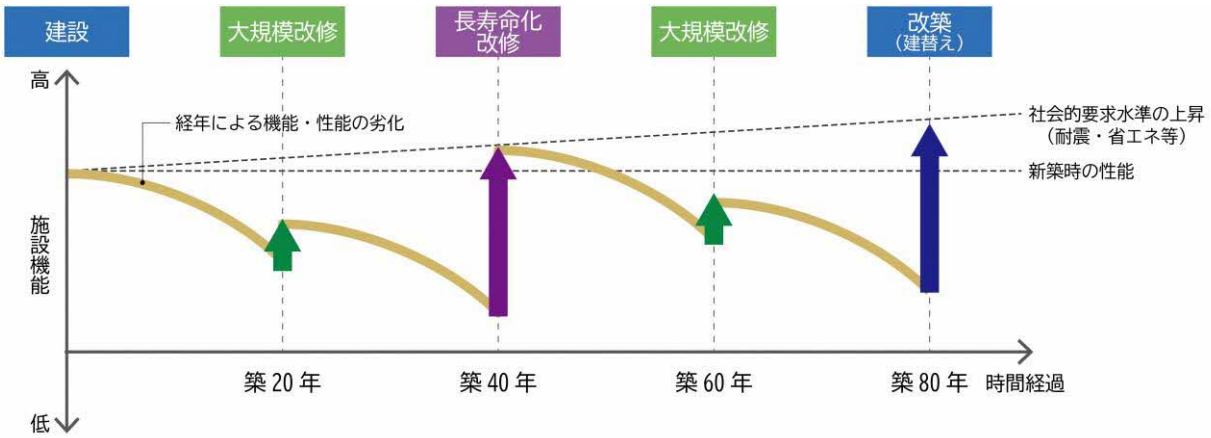


※図中の金額は四捨五入しているため、合計が一致しない場合がある。

（2）長寿命化型の費用算定

長寿命化改修を加えた手法に切り替えた場合（長寿命化型）の維持・更新費用を算定します。

図　長寿命型の整備イメージ



①試算条件

「5-2．目標使用年数、改修周期の設定」で示したとおり、建築物の目標使用年数（改築）を 80 年、長寿命化改修を 40 年、大規模改修を 20 年と 60 年で行うこととし、試算に必要な条件は次のとおりとします。

表　費用の試算条件

工種	周期	単価		
		施設分類①	施設分類②	施設分類③
		文化センター5館、品川歴史館、区民活動交流施設（こみゅにてぃぷらざ八潮）	総合区民会館（きゅりあん） 荏原平塚総合区民会館（スクエア荏原）	総合体育館 戸越体育館
改築	築 50 年	300,000 円/㎡	400,000 円/㎡	320,000 円/㎡
大規模改修	築 20 年 築 60 年	75,000 円/㎡	100,000 円/㎡	80,000 円/㎡
長寿命化改修	築 40 年	180,000 円/㎡※	240,000 円/㎡※	192,000 円/㎡※

※：「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」（平成 29 年 3 月、文部科学省）および「解説書付属のエクセルソフト」より、長寿命化改修の費用を改築の 60%と設定

●その他の試算条件

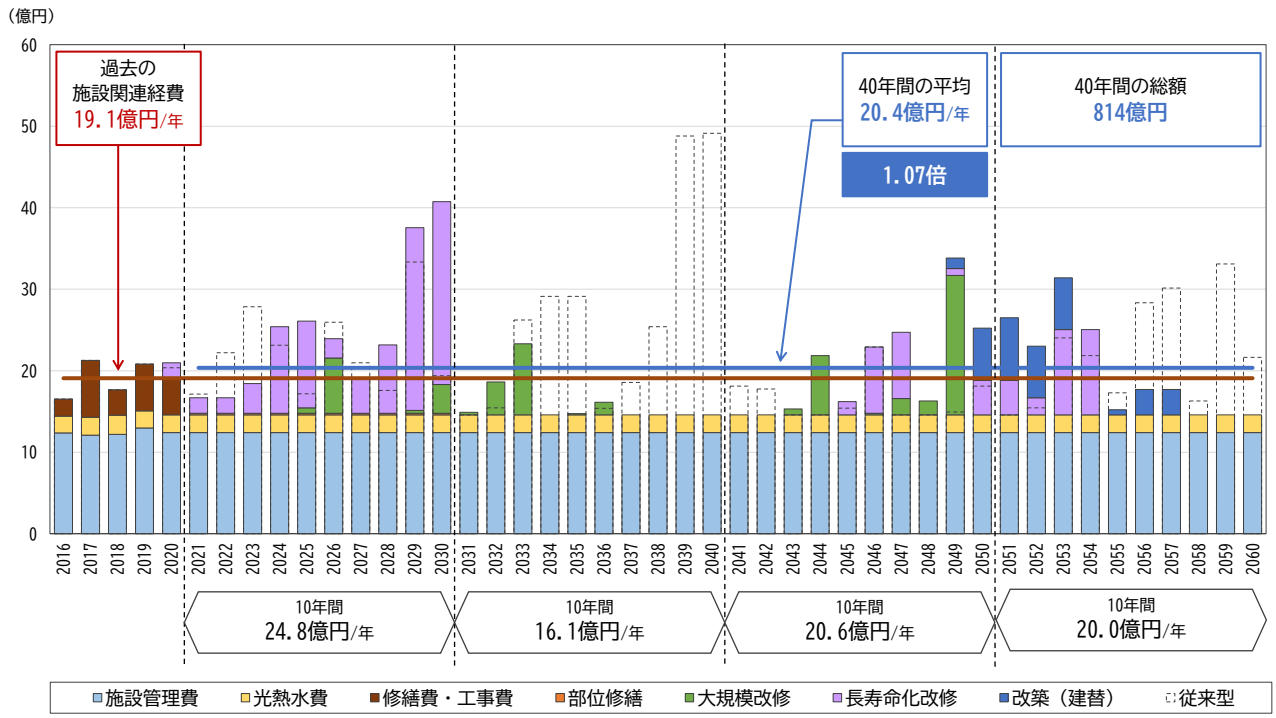
※下記に記載のない事項は、従来型の試算条件と同じ
・長寿命化改修の工事期間は 2 年間とし、改修費用は均等配分
・部位修繕は次の基準による
　D 評価：今後 5 年以内に部位修繕を実施　C 評価：今後 10 年以内に部位修繕を実施
　（ただし、改築・長寿命化改修、大規模改修を今後 10 年以内に実施する場合を除く。）
　部位修繕の単価は、改築単価にコスト配分を乗じる
　（屋上・屋根：8.5%、外壁：28.7%、内部仕上：37.3%、電気設備：13.3%、機械設備 12.2%）
・長寿命化改修は前年に設計費用として工事費用の 10%を計上

②試算結果

適切な時期に長寿命化改修や大規模改修を行う「長寿命化型」の整備手法を採用した場合、今後 40 年間に必要となる維持・更新費用は、814 億円(20.4 億円/年)となります。

2021（令和３）～2030（令和 12）年度の 10 年間では、長寿命化改修が集中し、平均で 24.8 億円/年の経費が必要となりますが、2031（令和 13）～2040（令和 22）年度の 10 年間では、一部の施設で大規模改修が行われるほかは、施設管理費・光熱水費のみが計上されています。一方で、2050（令和 32）年頃に改築が集中しており、個別施設の劣化状況を踏まえた改修時期の平準化が必要と考えられます。

図　長寿命化型の費用試算結果



※図中の金額は四捨五入しているため、合計が一致しない場合がある。

③長寿命化の効果

「長寿命化型」の試算結果をみると、今後 40 年間に必要となる維持・更新費用は、総額 814 億円（20.4 億円/年）となり、「従来型」の試算結果の総額 885 億円（22.1 億円/年）との比較から 71 億円（1.8 億円/年）の縮減となります。

長期的な経費は縮減の見込みがあるものの、過去の施設関連経費 19.1 億円/年と比較すると増加しており、個別の改修時等の経費縮減の検討、民間活力導入も視野に入れた施設管理費・光熱水費の縮減を並行して検討していく必要があると考えます。

（３）長寿命化型の費用算定に係る課題

上記の算出結果について、一時期に複数施設の改築・改修等が集中することに対する費用の平準化は行っていません。実際の大規模改修や長寿命化改修にあたっては、次の事項を考慮しながら、その都度総合的な検討を行う必要があります。

●考慮すべき事項

・各年度の必要経費を算定し、財政確保の見通しが必要

・同種の施設における工事期間の重複を可能な限り避けることが必要

・工事期間には施設の休館を要するため、周辺施設での代替機能の確保が必要

（４）長寿命化型（平準化後）の費用算定

①試算条件

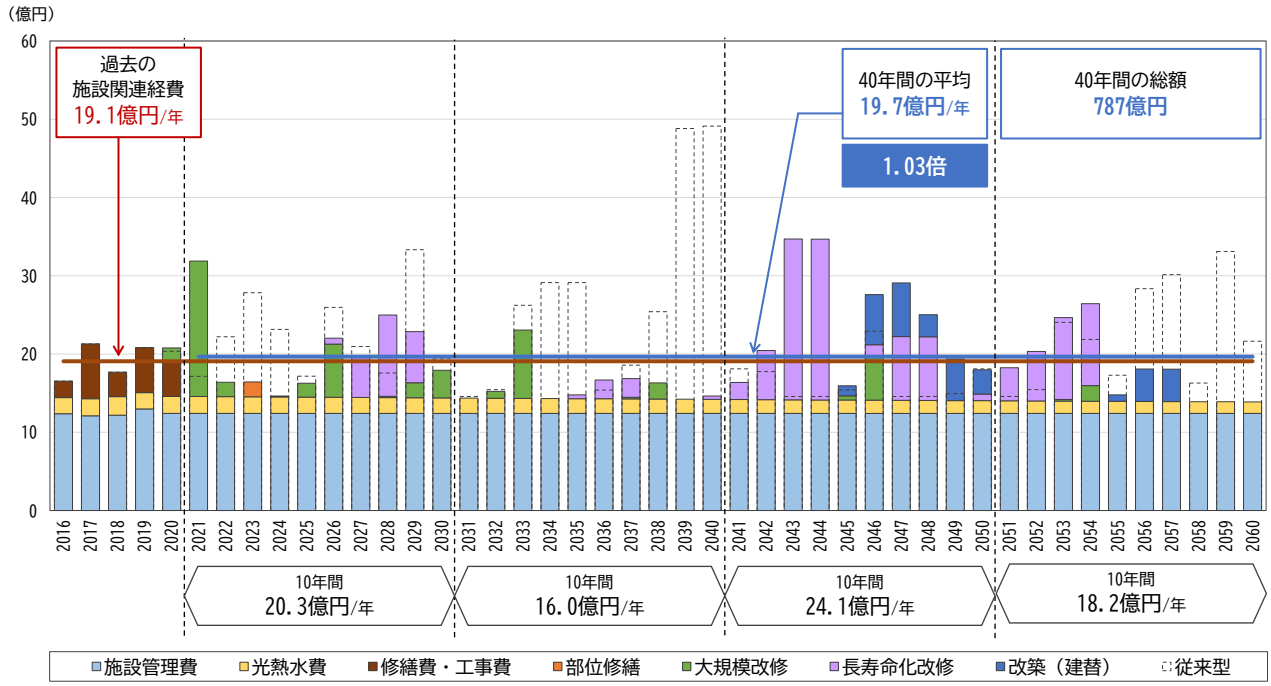
●試算条件

※下記に記載のない事項は、従来型・長寿命化型の試算条件と同じ
・過去に大規模改修等を実施している場合は、その時点からの工事予定を計上
・工事が２施設で重複する場合は、一方を前年または後年に変更
・光熱水費は、将来的な省エネ性能の進展を見据え、年 1％の費用縮減とする

②試算結果

長寿命化型において考慮すべき事項を踏まえて、費用の平準化を行った場合、今後 40 年間に必要となる維持・更新費用は、総額 787 億円（19.7 億円/年）となります。

図　長寿命化型（平準化後）の費用試算結果



※図中の金額は四捨五入しているため、合計が一致しない場合がある。

③平準化の効果

「長寿命化型（平準化後）」の試算結果をみると、今後 40 年間に必要となる維持・更新費用は、総額 787 億円（19.7 億円/年）となり、「従来型」の試算結果の総額 885 億円（22.1 億円/年）との比較から 98 億円（2.5 億円/年）の縮減となります。

なお、「従来型」、「長寿命化型」、「長寿命化型（平準化後）」の試算結果の比較は、次のとおりです。

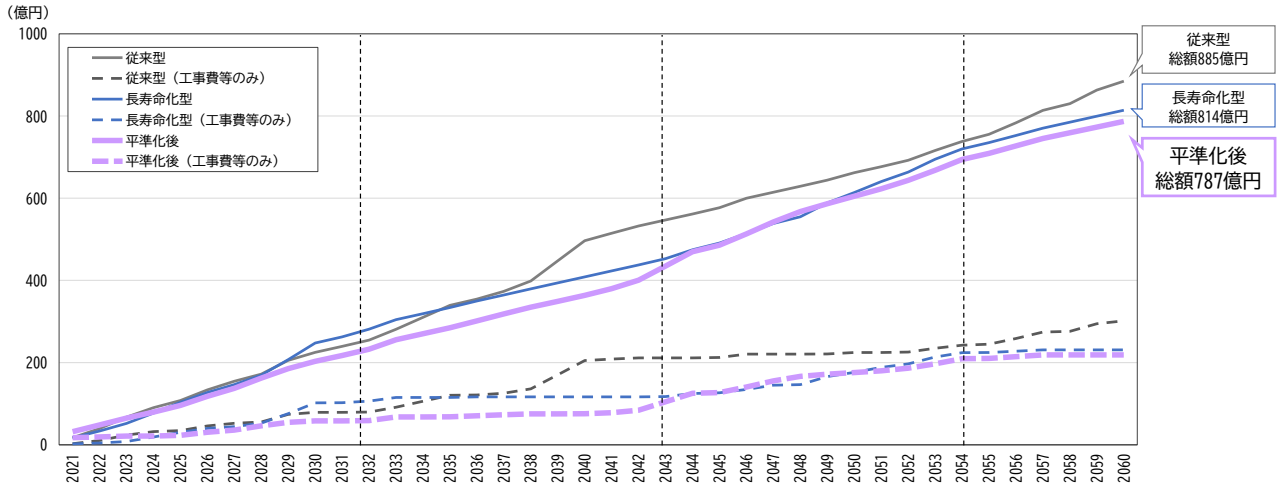
表　従来型、長寿命化型、長寿命化型（平準化後）の費用試算の比較

型	内容	過去の施設関連経費※	40 年間の総額	40 年間の平均	過去の施設関連経費との比較
従来型	改築：　50 年 大規模改修：　20 年	19.1 億円/年	885 億円	22.1 億円/年	1.16 倍
長寿命化型	改築：　80 年 長寿命化改修：　40 年 大規模改修：　20 年 60 年		814 億円 （従来型から 71 億円縮減）	20.4 億円/年 （従来型から 1.8 億円/年縮減）	1.07 倍
長寿命化型（平準化後）	改築：　80 年 長寿命化改修：　40 年 大規模改修：　20 年 60 年		787 億円 （従来型から 98 億円縮減）	19.7 億円/年 （従来型から 2.5 億円/年縮減）	1.03 倍

※過去の施設関連経費：過去 4 年間（2016（平成 28）年度～2019（令和元）年度）の平均値

また、試算結果に基づく累積費用をみると、「従来型」、「長寿命化型」では特定の年度に突出した費用が発生するのに対し、「長寿命化型（平準化後）」では年度ごとのばらつき、40 年間の総額を抑えることができます。

図　累積費用の比較



※工事費等のみ：修繕・大規模改修・長寿命化改修・改築に係る工事費、これらに伴う設計費の合計額の累積

④長寿命化年次計画への反映

長寿命化年次計画については、上記の試算結果を踏まえ、長寿命化型（平準化後）の費用算定における考え方を反映したうえで、策定することとします。

なお、具体的な年次計画については、「６-２．長寿命化の実施計画」のとおりです。

6-2．長寿命化の実施計画

（1）長寿命化年次計画の前提条件

前項の費用算定の結果を踏まえ、建築物を 80 年程度まで使用し続けることを目標とし、10 年ごとを 1 期とした 40 年間の推計をもとにした直近 20 年間の長寿命化年次計画の考え方を次のとおり整理します。

●年次計画の作成にあたって配慮する事項
・同一年度に複数施設の工事が重複しないよう調整
・大規模改修・長寿命化改修・改築の実施間隔は標準を 20 年とするが、施設間の調整を考慮し 18～22 年程度で設定
・現時点で築年数が経過している施設は、直近の大規模改修から 20 年程度で大規模改修を再度実施（長寿命化改修を行わず改築）
・特に築年数が経過している施設は、今後 40 年以内に改築が必要と判断

表　各施設の長寿命化年次計画の考え方

No.	施設名	考え方
1	五反田文化センター	・標準どおり、建築後 20 年程度で大規模改修を実施
2	荏原文化センター	・現時点で築年数が経過（50 年）しており、大規模改修を行っていないため、今後早急に大規模改修を行い、その後 20 年程度で改築
3	東品川文化センター	・大規模改修したばかり（2020 年）だが、現時点で築年数が経過（48 年）しているため、20 年程度で再度大規模改修を行い、その後 20 年程度で改築
4	旗の台文化センター	・現時点で築年数が経過（48 年）しており、大規模改修を行っていないため、今後早急に大規模改修を行い、その後 20 年程度で改築
5	南大井文化センター	・現時点で築年数が経過（44 年）しているため、直近の大規模改修（2009 年）から 20 年程度で再度大規模改修を行い、その後 20 年程度で改築
6	品川歴史館	・2022 年から大規模改修を実施 ・以降 20 年程度で長寿命化改修を実施
7	区民活動交流施設（こみゅにてぃぷらざ八潮）	・直近の大規模改修（2004 年）から 20 年程度で長寿命化を実施し、その後 20 年程度で大規模改修
8	総合区民会館（きゅりあん）	・直近の大規模改修（2021 年予定）から 20 年程度で長寿命化改修、その後 20 年程度で大規模改修を実施
9	荏原平塚総合区民会館（スクエア荏原）	・標準どおり、建築後 20 年程度で大規模改修を実施 ・現在劣化が進んでいる箇所（外壁、電気設備、機械設備）の部位修繕を 10 年以内に実施
10	総合体育館	・標準どおり、建築後 20 年程度で大規模改修を実施
11	戸越体育館	・直近の大規模改修（2018 年）から 20 年程度で長寿命化改修、その後 20 年程度で大規模改修を実施 ・現時点で築年数が経過（33 年）しているため、改修までの期間を 18 年に設定

（２）長寿命化年次計画の策定

上記の前提条件をもとに策定した各施設の長寿命化年次計画は、次のとおりです。

なお、長寿命化を達成するためには、この年次計画に基づいて、各施設の工事を計画的に実施することが望まれますが、実際の工事にあたっては、工事費用の予算化に係る企画部との協議や複合施設における他施設の劣化状況等を総合的に勘案したうえで、工事の実施時期を適宜再検討することも必要となります。

表　各施設の長寿命化年次計画

No.	施設名	延床面積（㎡）	建築年	築年数	過去の大規模改修※	工事予定		
						部位修繕	大規模改修	長寿命化改修
1	五反田文化センター	4,703.8	2010	10	―	―	2030	―
2	荏原文化センター	4,276.5	1970	50	―	□	―	2027
3	東品川文化センター	2,760.9	1972	48	2020	―	2038	―
4	旗の台文化センター	1,466.7	1972	48	―	□	2025	―
5	南大井文化センター	2,073.1	1976	44	2009	□	2029	―
6	品川歴史館	2,426.0	1984	36	2022予定	□	2022	―
7	区民活動交流施設（こみゅにてぃぷらざ八潮）	7,269.0	1984	36	2004	□	―	2028
8	総合区民会館（きゅりあん）	17,109.6	1989	31	2021予定	―	2021	―
9	荏原平塚総合区民会館（スクエア荏原）	8,724.9	2013	7	―	2023	2033	―
10	総合体育館	8,479.0	2006	14	―	□	2026	―
11	戸越体育館	2,488.7	1987	33	2018	―	―	2036

※過去の大規模改修：本計画策定時にすでに改修済みまたは改修が予定されていたものを示す。
※部位修繕の「□」は、劣化調査において「C」または「D」評価があったものの、今後 10 年以内に大規模改修または長寿命化改修を行うため、部位修繕を実施しないものを示す。
※工事に要する期間は大規模改修では１年、長寿命化改修では２年を想定し、開始年を記載する。直近で工事を予定している総合区民会館（きゅりあん）、品川歴史館についても、工事の開始年を記載している。

第７章　長寿命化計画の運用

7-1．計画の推進体制

本計画の推進にあたっては、各施設を所管する文化スポーツ振興部が中心となりますが、学校、児童福祉施設、多世代交流施設等の複合用途を所管する教育委員会、子ども未来部、福祉部等との連携を図りながら進める必要があります。

また、今後の具体的な取り組みの検討や、用途の複合化、施設再編等の検討の際には、関連各課、施設整備課等との連携、関係団体や施設利用者、地域住民等との意見交換を行うなど、区民の意見も取り入れながら事業を進めていきます。

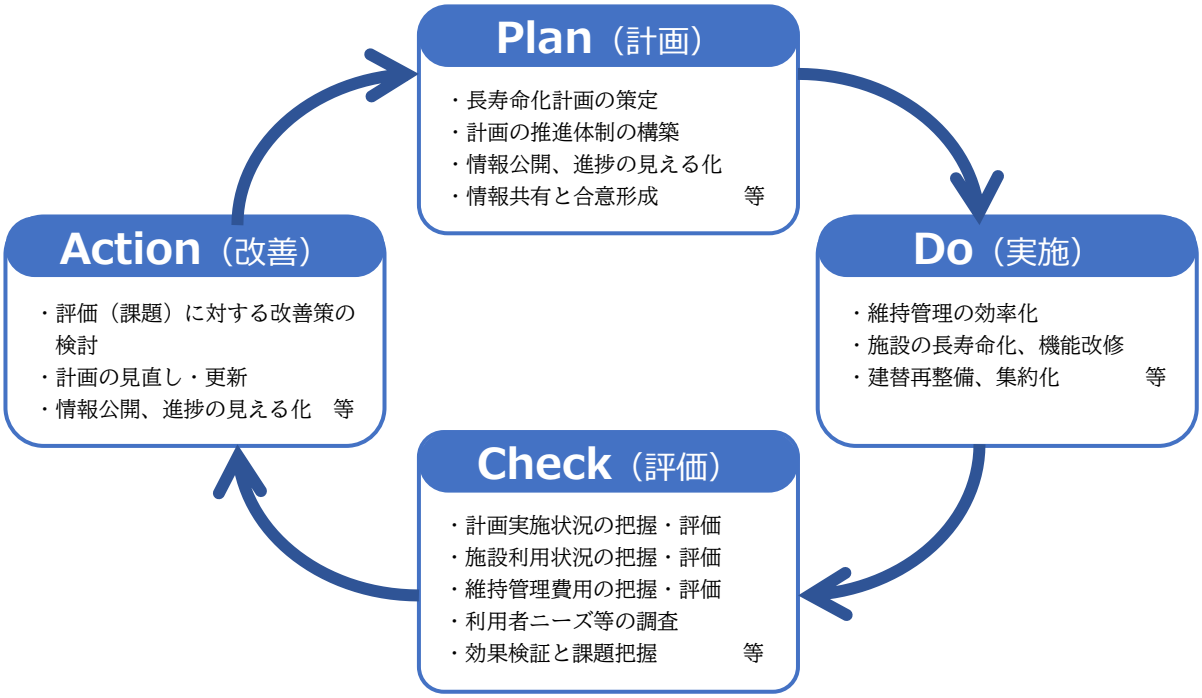
さらに、各施設の情報を一括して把握するため、施設の概要や工事履歴、改修時の仕様、工事費等を整理したデータベースを作成し、蓄積・管理していくことが必要と考えます。

7-2．フォローアップ

本計画は 20 年間の長期にわたる計画であり、計画期間中に文化スポーツ施設を取り巻く環境の変化や利用者、利用ニーズの推移に対応する必要があります。このため、計画期間の範囲内であっても、定期的に計画の進捗状況等についてフォローアップを実施し、目標の達成状況を正確に把握します。

また、施設の老朽化に関する点検・評価もあわせて実施し、事業実施結果や老朽化の状況を踏まえて、適宜計画を見直します。フォローアップや計画の見直しにあたっては、ＰＤＣＡサイクルに基づいて進めるものとし、実現性や実効性のあるものとします。

さらに、フォローアップの評価結果について、議会への報告、ホームページでの公表など、区政や区民への情報提供を行っていきます。



品川区文化スポーツ施設長寿命化計画

計画期間：2021（令和３）年度～2040（令和 22）年度
発行年月：令和３年３月
発　　行：品川区
編　　集：文化スポーツ振興部