品川区公共施設等総合計画
（改定）

2024（令和６）年

品川区

目　次

I.　品川区公共施設等総合計画について 1
　１．背景と目的 1
　２．計画の位置付け 2
　３．対象範囲 3
　４．計画期間 3

II.　公共施設等の現況および将来の見通し【基準日：2024（令和 6）年 3 月 31 日】 ... 4
　１．公共施設等の現状と課題 4
　２．人口についての今後の見通し 18
　３．公共施設等の維持管理・修繕・更新等に係る中長期的な経費の見込み 21

III.　公共施設等の総合的かつ計画的な基本方針 25
　１．基本理念 25
　２．全体方針 25
　３．公共施設等の管理に関する基本的な考え方 27
　４．数値目標 29

IV.　計画のマネジメント 30

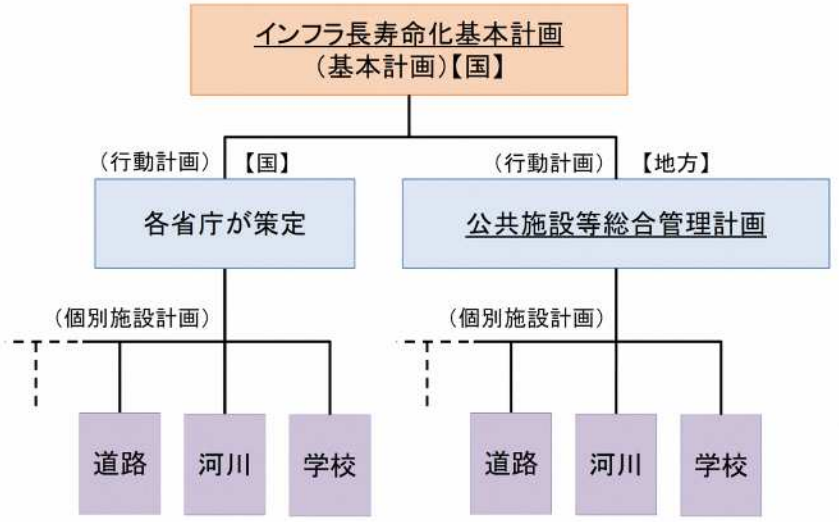
Ⅴ．施設類型ごとの方向性（個別施設計画） 31
　１．行政系施設 31
　２．区民・集会施設 36
　３．文化・スポーツ施設 42
　４．産業系施設 45
　５．子育て支援施設 50
　６．住宅系施設 60
　７．福祉保健施設 66
　８．学校・教育施設 79
　９．社会教育施設 85
　10．環境・清掃施設 89
　11．その他施設 93
　12．倉庫 95
　13．道路 96
　14．橋梁 97
　15．公園 98

VI.　PPP/PFI 手法の活用 99

Ⅰ．品川区公共施設等総合計画について

１． 背景と目的

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



資料）総務省「「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」の概要」

本指針を踏まえ、品川区における公共施設等総合管理計画として、2017（平成 29）年 4 月に「品川区公共施設等総合計画」を策定し、計画的に取組みを進めてきました。その後、新型コロナウイルス感染症の世界的な流行とそれに伴うライフスタイルの転換や、AI やデジタル技術の進展など、社会経済状況が変化しています。

これまでの計画では、計画を着実に推進していくため、PDCA サイクルを確立し、実効性の高いマネジメントを行うとともに、状況の変化等に応じて適宜計画の見直しを行うこととしています。国においても、各省のインフラ長寿命化計画の改定が行われており、地方公共団体に対しても計画の改定が要請され、指針が出されています。こうしたことを踏まえ、本計画の見直しを行い、新たな公共施設等総合計画として改定を行います。

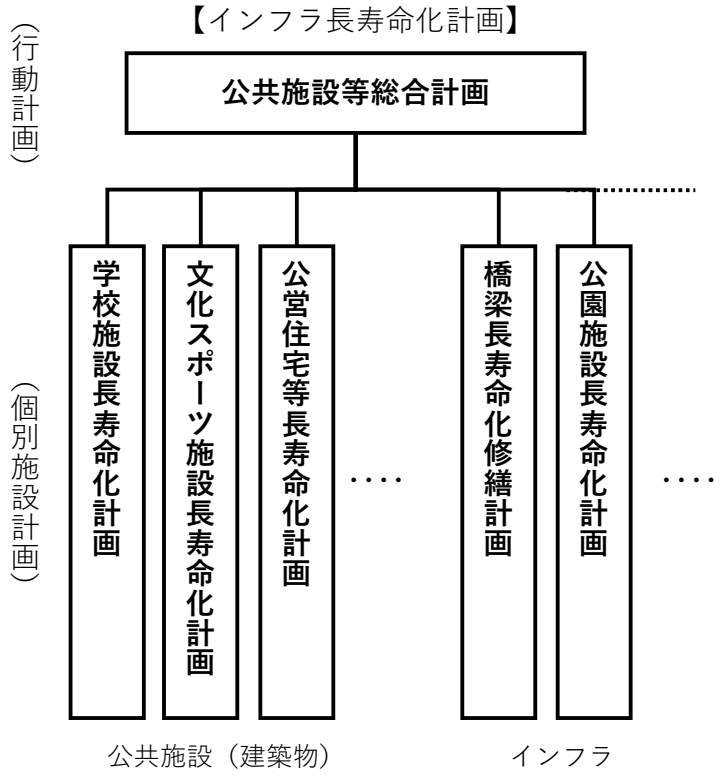
２． 計画の位置付け

品川区公共施設等総合計画は、国が示すインフラ長寿命化計画の体系において「行動計画」として位置づけられています。この行動計画に基づき、施設分類ごとに「個別施設計画」を策定することで、着実な計画の推進を図るものとされており、区では「学校施設長寿命化計画」（2021（令和 3）年 3 月策定）、「文化スポーツ施設長寿命化計画」（2021（令和 3）年 3 月策定）、「公営住宅等長寿命化計画」（2013（平成 25）年 3 月策定、2023（令和 5）年 3 月改定）などの個別施設計画を策定してきました。

また、インフラについても、「橋梁長寿命化修繕計画」（2010（平成 22）年 3 月策定、2022（令和 4）年 12 月改定）、「公園施設長寿命化計画」（2013（平成 25）年 8 月策定、2023（令和 5）年 9 月改定）、などの個別施設計画を策定しています。

これらの体系のもとで、総合計画と各個別施設計画を相互に連携させながら、効果的かつ着実に取組みを進めていきます。

計画の位置付け



３． 対象範囲

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

公共施設等の分類

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

４． 計画期間

本計画の計画期間は、2024（令和 6）年度～2033（令和 15）年度の 10 年間とします。

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

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

計画期間：10 年（2024（令和 6）年度～2033（令和 15）年度））

II. 公共施設等の現況および将来の見通し【基準日：2024（令和 6）年 3 月 31 日】

1． 公共施設等の現状と課題

（1） 公共施設の現状と課題

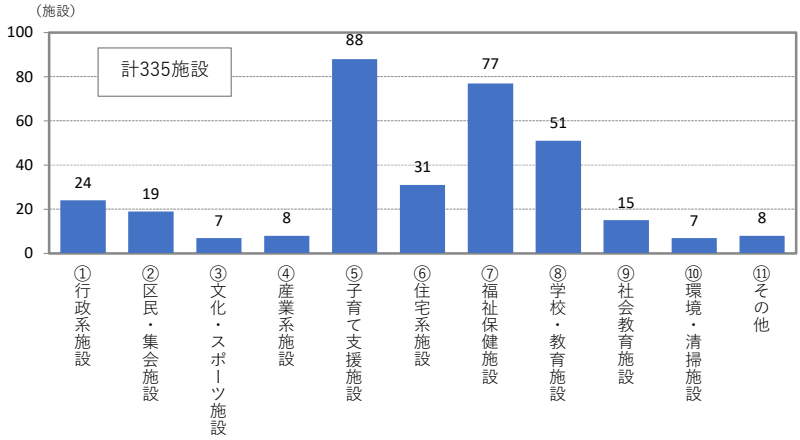
① 施設数・延床面積

対象とする公共施設数は全体で 335 施設であり、施設分類別では、子育て支援施設が 88 施設と最も多くなっています。次いで、福祉保健施設（77 施設）、学校・教育施設（51 施設）、住宅系施設（31 施設）などが多くなっています。

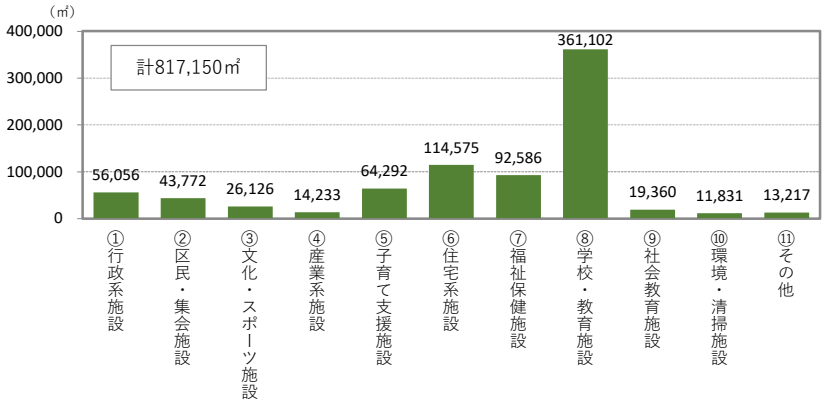
延床面積は全体で約 81.7 万㎡であり、区民 1 人当たりの施設保有量は 2.01 ㎡/人となります。施設分類別では、学校・教育施設が 44.2%と約半数を占めています。次いで、住宅系施設（14.0%）、福祉保健施設（11.3%）、子育て支援施設（7.9%）、行政系施設（6.9%）などの割合が高くなっています。

1 施設当たり平均延床面積では、学校・教育施設（7,080 ㎡）が最も規模が大きく、次いで文化・スポーツ施設（3,732 ㎡）、住宅系施設（3,696 ㎡）などの規模が大きくなっています。

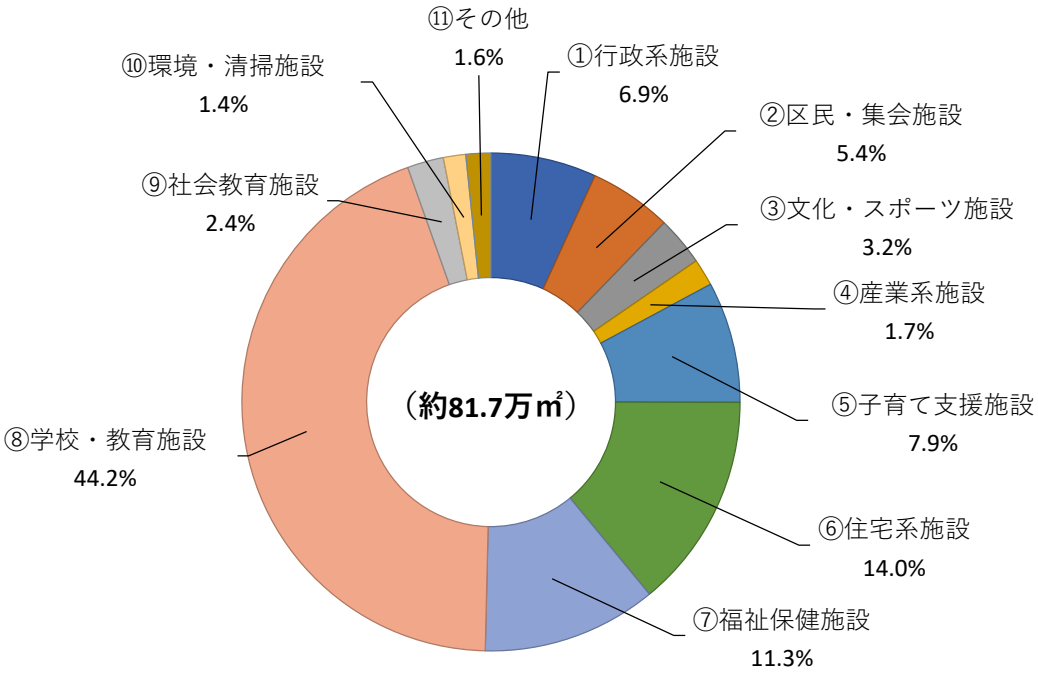
施設分類別の施設数



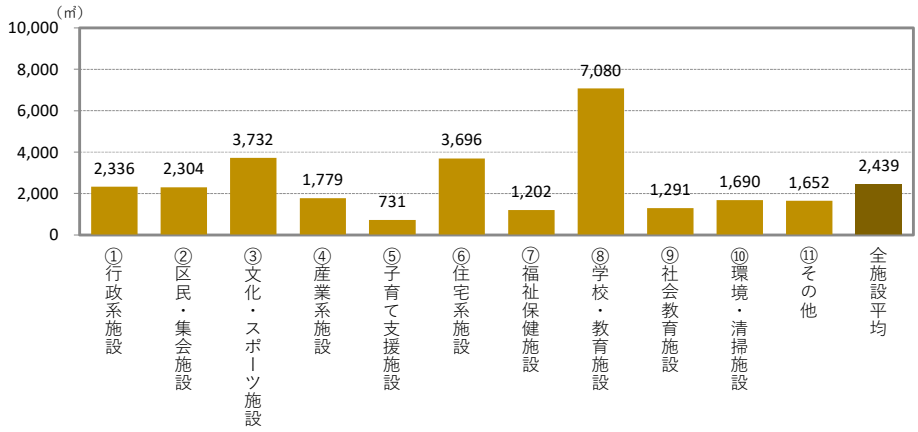
施設分類別の延床面積



施設分類別の延床面積の割合



施設分類別の１施設当たり延床面積



② 建設年度・築年数

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

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

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

平成以降は中堅所得者向けの区民住宅や、高齢化の進行に伴う特別養護老人ホームの建設などが大きな特色となっています。平成 10 年代の後半からは、小・中学校の建替えや小中一貫校の整備と、これに伴う学校跡地の活用が進んでいます。

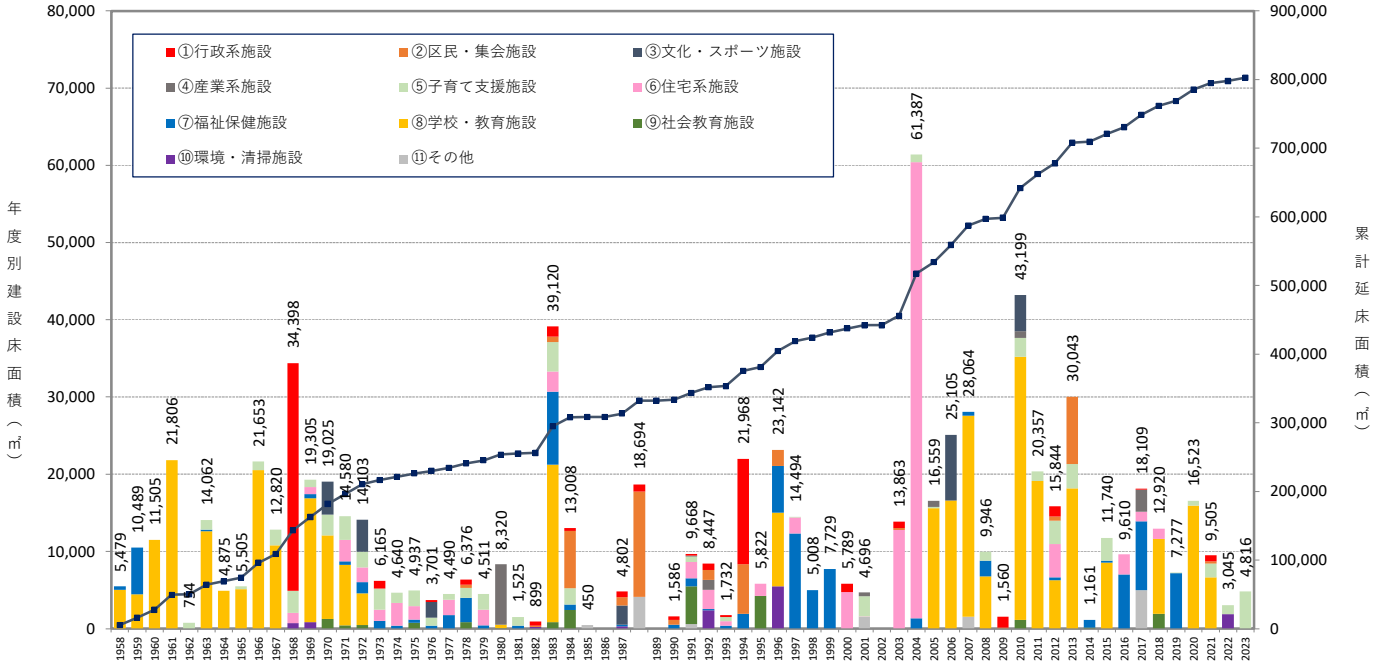
築年数別の施設数をみると、大規模改修の目安である築 30 年以上の施設は 201 施設（60.0%：前計画から 2.0 ポイント増）と半分以上を占めており、老朽化が進行しています。特に、築 40 年以上の施設が 156 施設（46.6%：同 10.1 ポイント増）、そのうち築 50 年以上の施設が 90 施設（26.9%：同 18.6 ポイント増）と、築年数が経過した施設の割合が増加しています。

延床面積でみると、築 30 年以上の施設は 353,429 ㎡（43.3%：同 1.7 ポイント減）とやや減っているものの、築 40 年以上の施設は 295,043 ㎡（36.1%：同 2.7 ポイント増）、そのうち築 50 年以上の施設は 216,523 ㎡（26.5%：同 13.5 ポイント増）と、特に築年数が経過した施設の割合は増加しています。

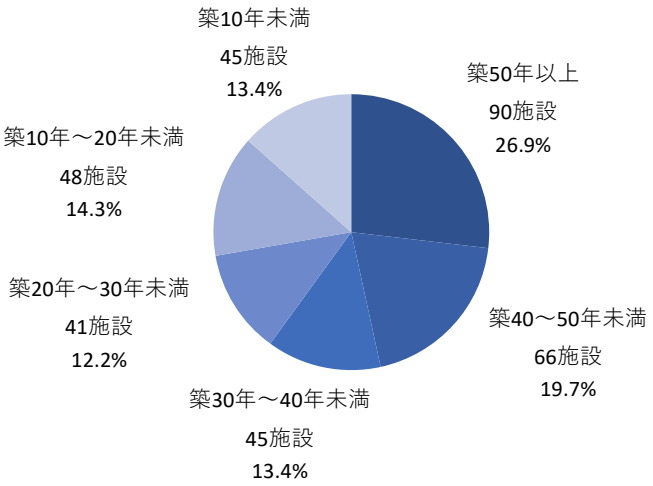
築年数の平均では、全施設平均では 33.7 年（同 3.4 年増）となり、区有施設は前計画よりも全般的に老朽化が進行しているといえます。施設分類別では、文化・スポーツ施設が 38.3 年（同 8.0 年増）、学校・教育施設が築 37.9 年（同 4.6 年増）、子育て支援施設が築 36.5 年（同 1.5 年増）、環境・清掃施設が 35.0 年（同 3.3 年増）などの老朽化が進んでおり、前計画からも進行しています。

一方で、公会計（固定資産台帳）のデータを活用した指標で、インフラ資産を除く有形固定資産の取得原価に対する減価償却累計額の割合で、資産全体の老朽化の進展度（2020（令和 2）年度）を見ると、本区は 43.7%で特別区の中で 6 番目に小さく、老朽化の度合いが低いといえます。また、経年で見ても、ここ 3 年はほぼ横ばいで推移しており、老朽化の度合いが低い状態を維持しています。

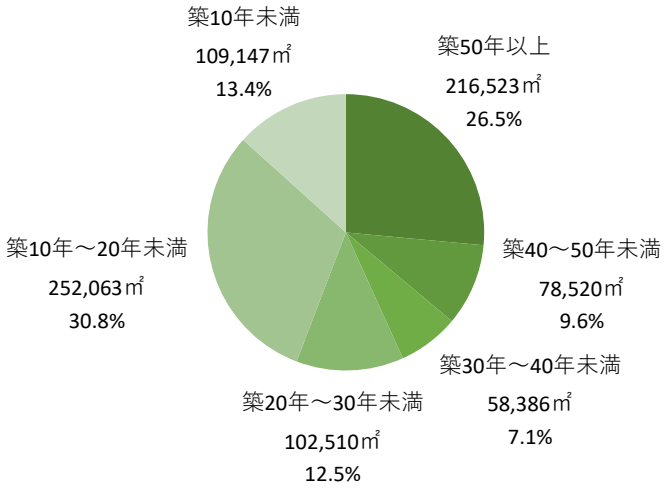
年度別建設施設面積の推移



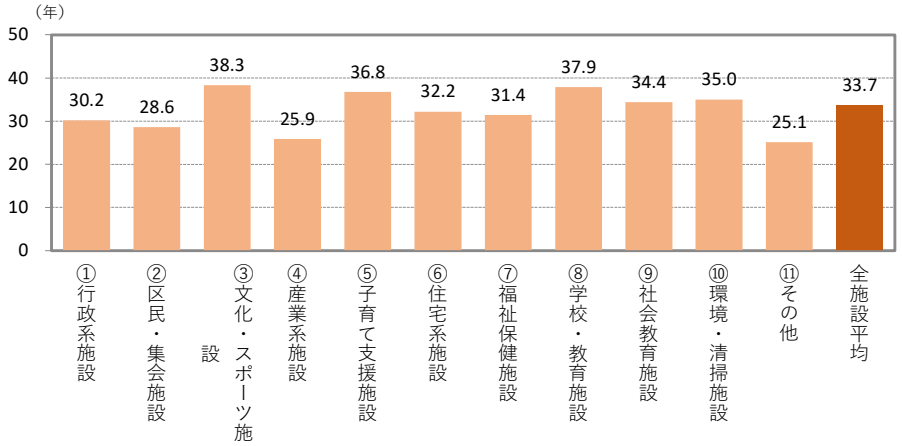
築年数別施設数



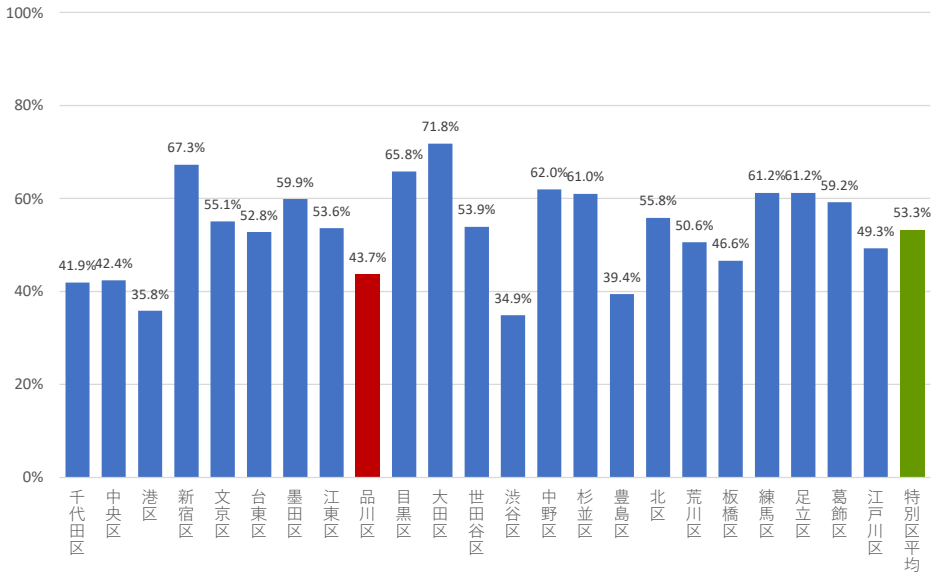
築年数別延床面積



施設分類別の平均築年数

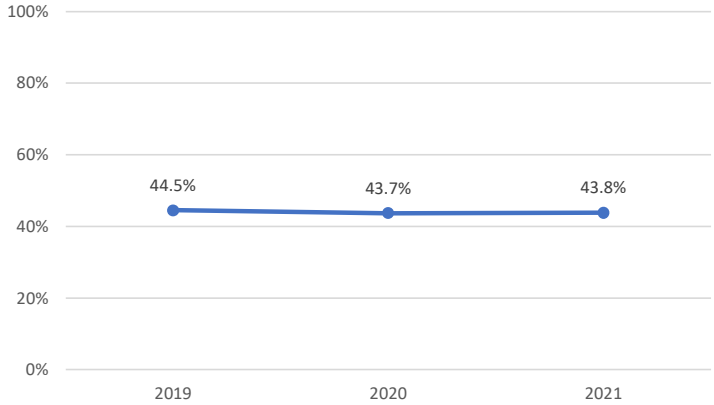


有形固定資産減価償却率（令和 2 年度）の 23 区比較



資料）総務省「公共施設等総合管理計画の主たる記載内容等をとりまとめた一覧表」（2023（令和 5）年 3 月 31 日現在）

品川区における有形固定資産減価償却率の推移



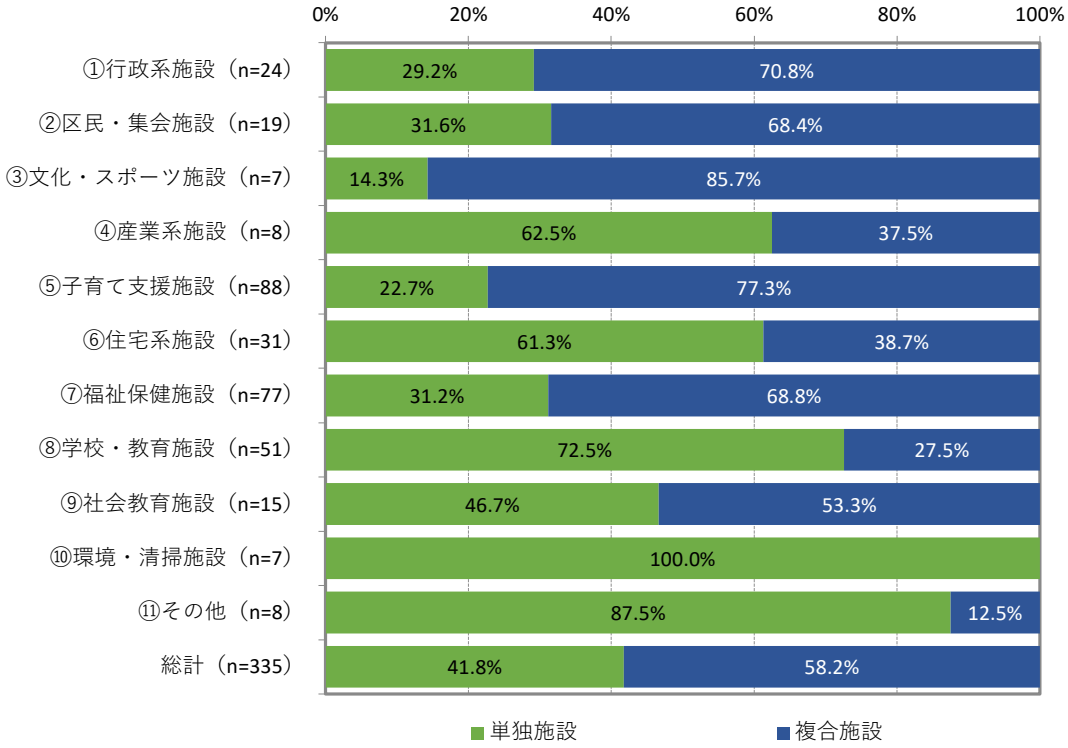
資料）「よくわかる！品川区財務諸表」（2021（令和 3）年度）

③建物形態（単独施設／複合施設）

区有施設の建物形態（単独施設／複合施設）をみると、全体では41.8%が単独施設であり、残りの58.2%が一つの建物に複数の施設が入っている複合施設となっています。

施設分類別にみると、複合施設の割合が特に高いのが文化・スポーツ施設（85.7%）、子育て支援施設（77.3%）、行政系施設（70.8%）で7割を超えており、福祉保健施設（68.8%）、区民・集会施設（68.4%）も7割弱を占めています。

施設分類別の建物形態（単独施設／複合施設）



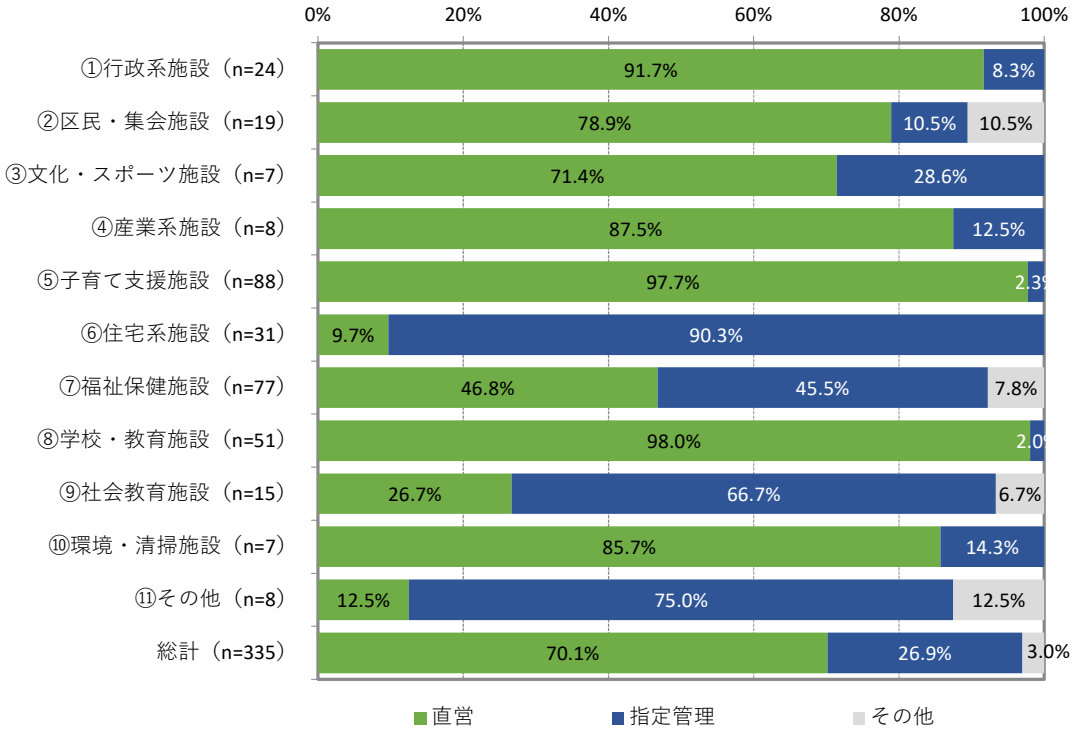
④ 管理運営形態（直営／指定管理）

区有施設の管理運営形態（直営／指定管理）をみると、全体では 70.1%が直営で、指定管理者制度を導入している施設は 26.9%となっています。

施設分類別にみると、学校・教育施設（98.0%）、子育て支援施設（97.7%）、行政系施設（91.7%）は直営の割合が高く、9 割を超えています。

一方、指定管理者制度の導入割合が高いのは、区営住宅、区民住宅等の住宅系施設（90.3%）、図書館等の社会教育施設（66.7%）などです。福祉保健施設についても、在宅サービスセンターや特別養護老人ホーム、地域密着型多機能ホーム、障害者福祉施設、健康センターなどに指定管理者制度が導入されており、導入割合は 45.5%となっています。

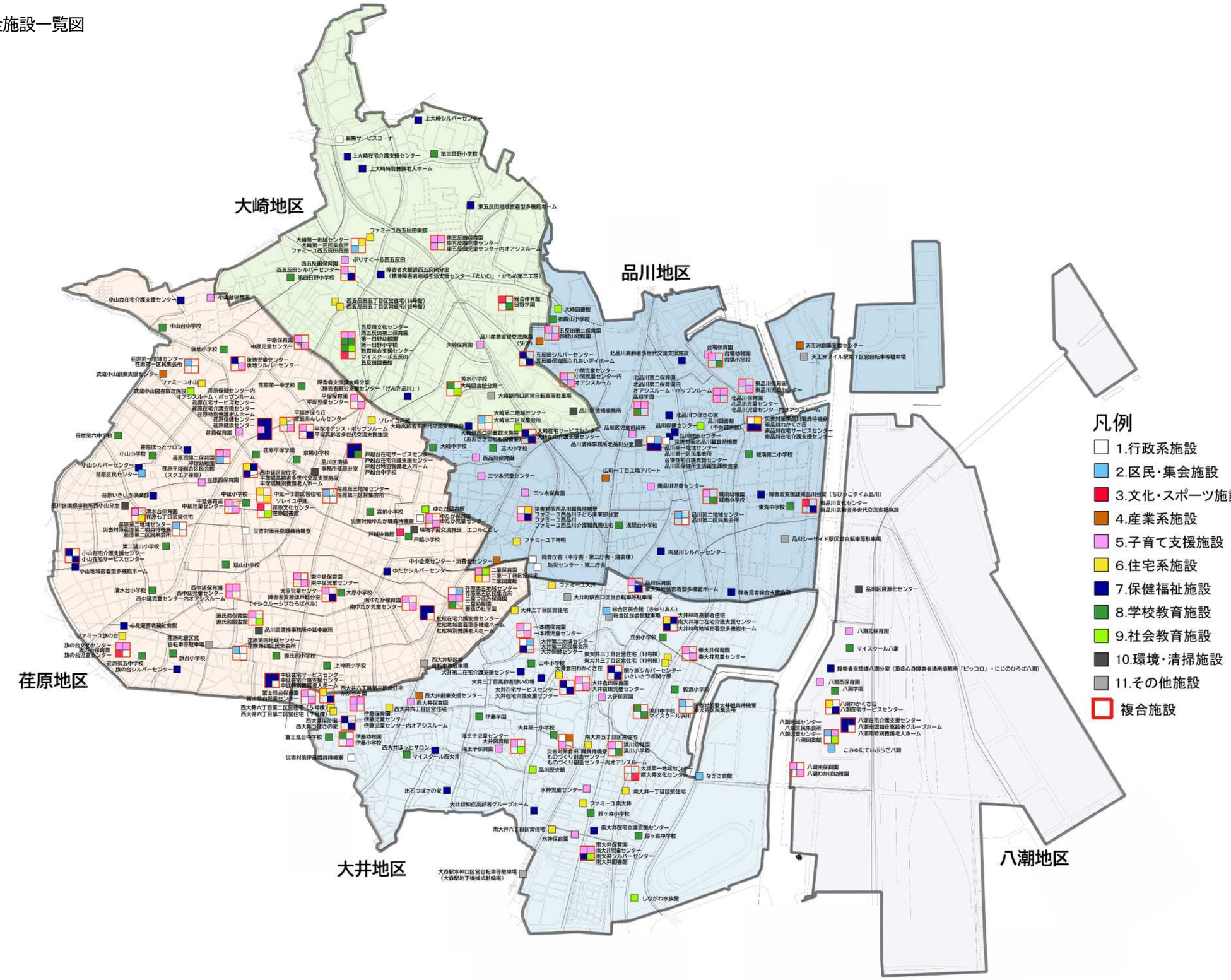
施設分類別の管理運営形態（直営／指定管理）



区有施設の状況（まとめ）　※2023（令和 5）年度末現在

大分類		小分類		所管課	施設数（施設）	延床面積（㎡）	平均延床面積（㎡）	平均築年数（年）
1	行政系施設	1	庁舎	経理課	2	43,102	21,551	42.0
		2	地域センター	地域活動課	12	7,004	584	29.3
		3	サービスコーナー	戸籍住民課	1	111	111	6.0
		4	災害対策待機寮	人事課	9	5,839	649	31.4
2	区民・集会施設	1	集会施設	地域活動課	13	4,396	338	28.7
		2	区民活動交流施設	文化観光課	1	7,269	7,269	39.0
		3	総合区民会館	文化観光課	2	22,339	11,170	22.0
		4	保養施設	地域活動課	2	8,473	4,237	28.0
		5	葬祭施設	戸籍住民課	1	1,295	1,295	31.0
3	文化・スポーツ施設	1	文化センター	文化観光課	5	15,159	3,032	43.0
		2	体育館	スポーツ推進課	2	10,968	5,484	26.5
4	産業系施設	1	創業支援施設	商業・ものづくり課	5	3,575	715	23.0
		2	産業支援交流施設	商業・ものづくり課	1	2,875	2,875	6.0
		3	消費者センター	商業・ものづくり課	1	158	158	43.0
		4	中小企業センター	商業・ものづくり課	1	7,625	7,625	43.0
5	子育て支援施設	1	保育園	保育課	41	33,777	824	39.1
		2	幼稚園	保育課	9	8,554	950	17.3
		3	就学前乳幼児教育施設	保育課	1	999	999	19.0
		4	児童センター	子ども育成課	25	14,138	566	43.2
		5	子育て・家庭支援施設	子育て応援課、保育支援課	10	2,170	217	34.9
		6	子ども・若者応援施設	子ども育成課	1	537	537	30.0
		7	品川区児童相談所	児童相談所開設準備課	1	4,117	4,117	0.0
6	住宅系施設	1	区営住宅	住宅課	16	25,610	1,601	40.6
		2	区民住宅	住宅課	8	77,701	9,713	23.9
		3	高齢者住宅	高齢者地域支援課	4	9,437	2,359	26.0
		4	障害者住宅	障害者支援課	1	56	56	21.0
		5	従前居住者用住宅	木密整備推進課	2	1,770	885	16.5
7	福祉保健施設	1	シルバーセンター・高齢者多世代交流支援施設（ゆうゆうプラザ）	高齢者地域支援課	15	8,137	542	39.1
		2	高齢者活動拠点	福祉計画課、高齢者地域支援課	5	1,168	234	37.0
		3	在宅サービスセンター	高齢者福祉課	9	4,982	554	27.9
		4	在宅介護支援センター	高齢者福祉課	15	2,158	144	31.4
		5	障害者福祉施設	障害者支援課	12	14,396	1,200	29.8
		6	地域密着型多機能ホーム・認知症高齢者グループホーム	高齢者福祉課	7	6,451	922	22.9
		7	特別養護老人ホーム	高齢者福祉課	7	40,863	5,838	27.9
		8	介護職員用住宅	高齢者福祉課	1	404	404	30.0
		9	保健センター等	品川区保健所	4	9,441	2,360	33.5
		10	健康センター	健康課	2	4,587	2,293	25.0
8	学校・教育施設	1	小学校	庶務課	31	192,391	6,206	39.7
		2	中学校	庶務課	9	59,056	6,562	46.9
		3	義務教育学校	庶務課	6	105,540	17,590	18.0
		4	教育支援施設	教育総合支援センター	5	4,115	823	33.8
9	社会教育施設	1	図書館	品川図書館	13	12,015	924	34.2
		2	歴史館	文化観光課	1	2,426	2,426	39.0
		3	水族館	公園課	1	4,919	4,919	32.0
10	環境・清掃施設	1	清掃事務所等	品川区清掃事務所	5	7,578	1,516	42.6
		2	リサイクル施設	品川区清掃事務所	1	2,387	2,387	31.0
		3	環境学習交流施設（エコルとごし）	環境課	1	1,866	1,866	1.0
11	その他	1	自転車等駐車場・自動車駐車場	土木管理課	8	13,217	1,652	25.1
計					335	817,150	2,439	33.7

■品川区　全施設一覧図


大崎地区
品川地区
荏原地区
大井地区
八潮地区
凡例
1.行政系施設
2.区民・集会施設
3.文化・スポーツ施設
4.産業系施設
5.子育て支援施設
6.住宅系施設
7.保健福祉施設
8.学校教育施設
9.社会教育施設
10.環境・清掃施設
11.その他施設
複合施設

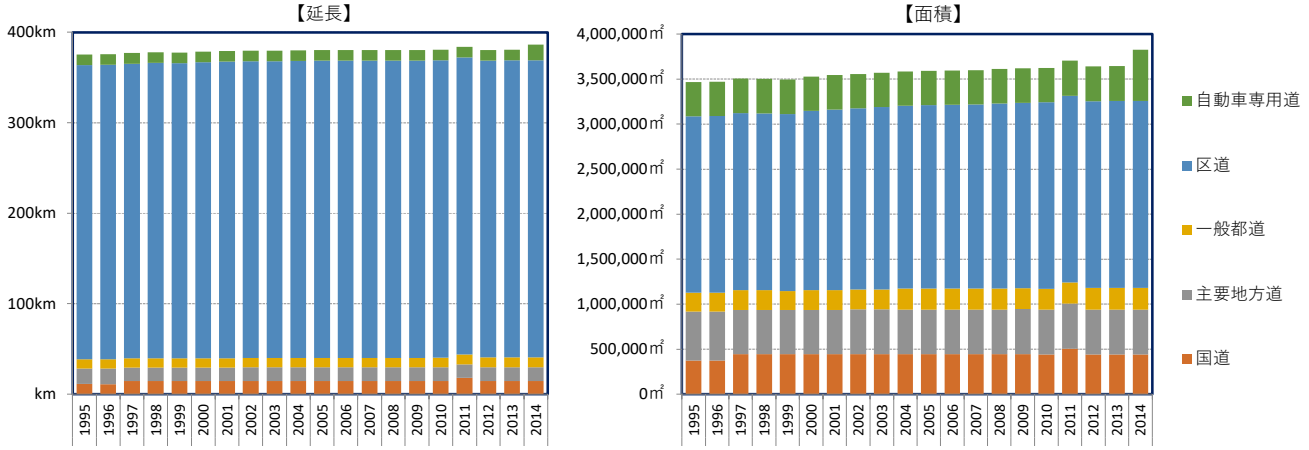
（2） インフラの現状と課題

①道路

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

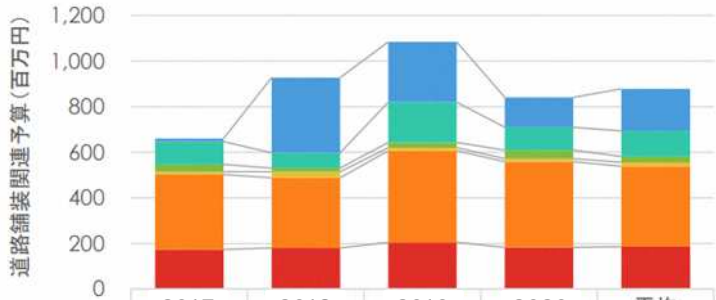
区では「品川区舗装修繕計画」を 2021（令和 3）年 9 月に策定済みであり、2017（平成 29）年度から 2020（令和 2）年度までの 4 年間の平均の道路舗装関連予算は、バリアフリー化および緑道の整備に伴う費用が年間 3.4 億円、舗装の改良および維持補修に伴う費用が年間 5.4 億円となっています。

種類別道路の延長および面積



資料）「品川区の統計」より作成

舗装の管理予算の推移



	2017	2018	2019	2020	平均
バリアフリー工事費	12.9	329.9	264.5	131.6	184.7
水とみどりのみち整備費	100.8	67.2	176.4	99.5	111.0
涼のみち整備費	31.4	15.3	23.2	37.7	26.9
雨水流出抑制費	11.8	27.2	12.4	13.0	16.1
路面等改良費	328.6	307.5	403.3	375.0	353.6
舗装工事、側溝等修繕	174.7	181.0	204.9	184.4	186.2

資料）「品川区舗装修繕計画」（2021（令和 3）年 9 月）

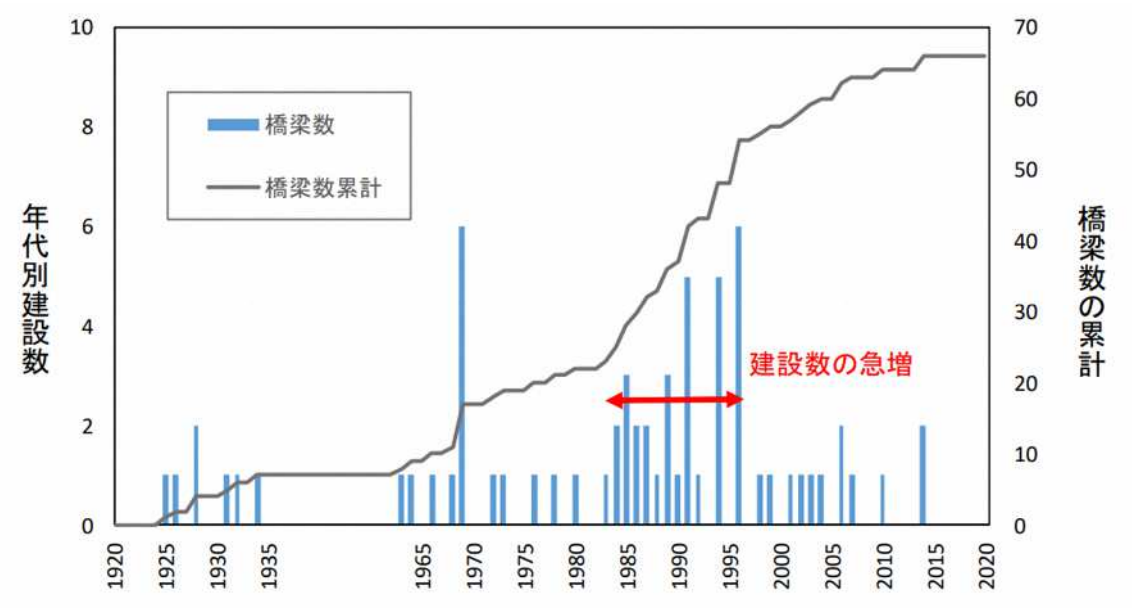
② 橋梁

区が管理している橋梁は 2022（令和 4）年 12 月時点で 66 橋あります。このうち、建設後 50 年を経過する橋梁は、全体の約 26%ですが、20 年後の 2043（令和 25）年には約半数を占め、老朽化した橋梁が大幅に増えます。また、健全性については、緊急措置が必要な健全性Ⅳ、早期の措置が必要な健全性Ⅲの橋梁はなく、健全な状態の健全性Ⅰの橋梁が 39 橋（59%）を占め、予防保全が望まれる健全性Ⅱの橋梁が 27 橋（41%）存在します。

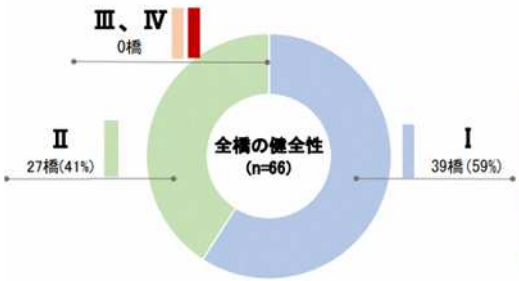
なお、区では「橋梁長寿命化修繕計画」を策定済みであり、この計画により、予防保全型の維持管理によって今後 50 年間で約 273 億円のコスト縮減が可能と見込んでいます。

区が管理する橋梁の現状

【建設年次別管理橋梁】



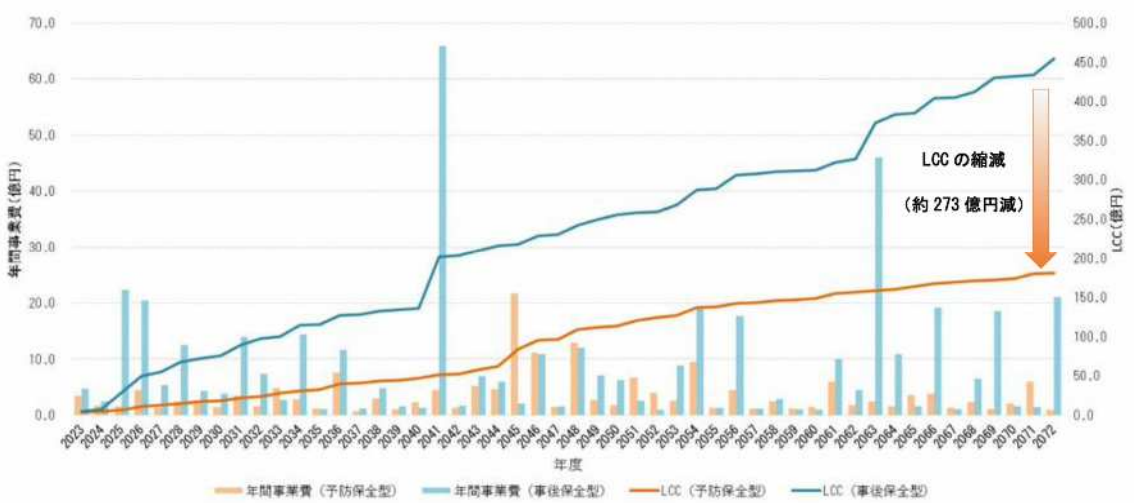
【健全性】



区分		定義
Ⅰ	健全	道路橋の機能に支障が生じていない状態。
Ⅱ	予防保全段階	道路橋の機能に支障が生じていないが、予防保全の観点から措置を講ずることが望ましい状態。
Ⅲ	早期措置段階	道路橋の機能に支障が生じる可能性があり、早期に措置すべき状態。
Ⅳ	緊急措置段階	道路橋の機能に支障が生じている。又は生じる可能性が著しく高く、緊急に措置を講ずべき状態。

資料）品川区「橋梁長寿命化修繕計画（改定版）」（2022（令和 4）年 12 月）

長寿命化修繕計画による効果



資料）品川区「橋梁長寿命化修繕計画（改定版）」（2022（令和 4）年 12 月）

③公園

区が管理している公園は 274 箇所です。このうち、147 箇所（53.6%）が都市公園、127 箇所（46.4%）が児童遊園となっています。

開設から 30 年を超えている公園が全体の約 66%を占めており、全体的に老朽化が進んでいる状況にあることから、区は、すべての公園を対象とした「公園施設長寿命化計画」を策定しています。（2013（平成 25）年 8 月策定、2023（令和 5）年 9 月改定）

この計画で、健全度調査を行ったところ、緊急の補修の必要性がない「健全度 A」は 49.4%、緊急の補修の必要性はないものの部分的に劣化が進行している「健全度 B」が 33.2%、部分的に補修もしくは更新が必要な「健全度 C」は 17.0%、利用禁止あるいは緊急な補修もしくは更新が必要な「健全度 D」は 0.4%となっています。

この計画に基づき長寿命化を図ることによって、年間で 9,517 千円のコスト縮減が達成できると見込んでいます。

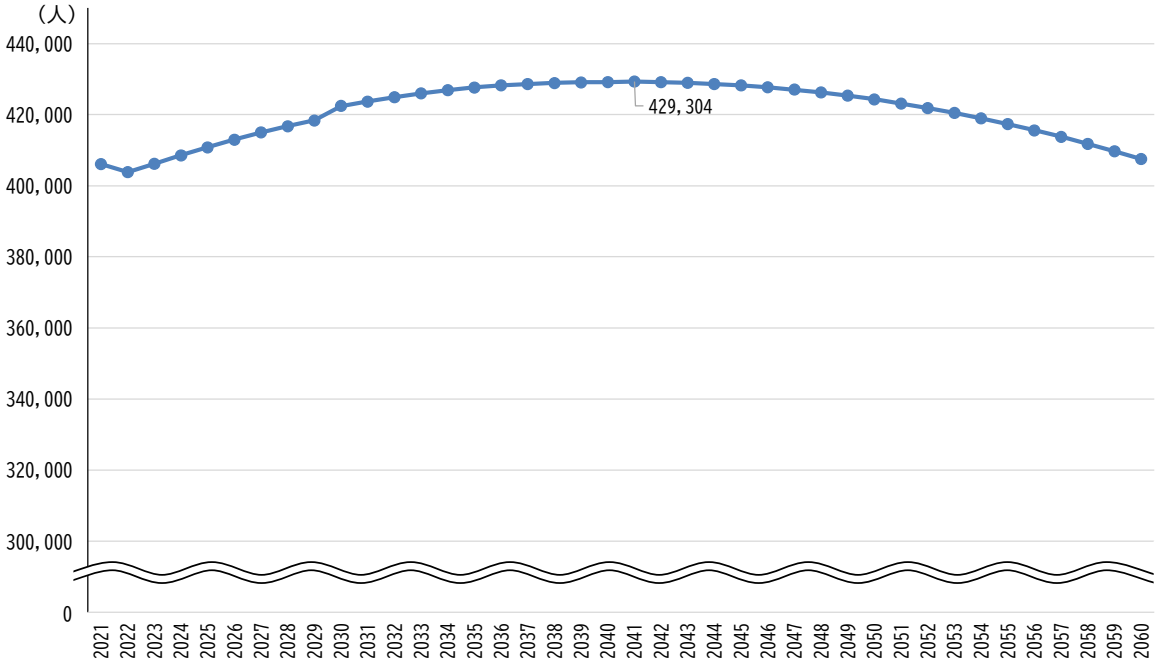
２． 人口についての今後の見通し

（１） 将来人口の見通し

①総人口の推移

2021（令和 3）年に実施した将来人口推計では、品川区の総人口は 2041（令和 23）年まで増加を続け、同年に約 42.9 万人でピークを迎え、以降は減少する見込みです。

総人口の推移



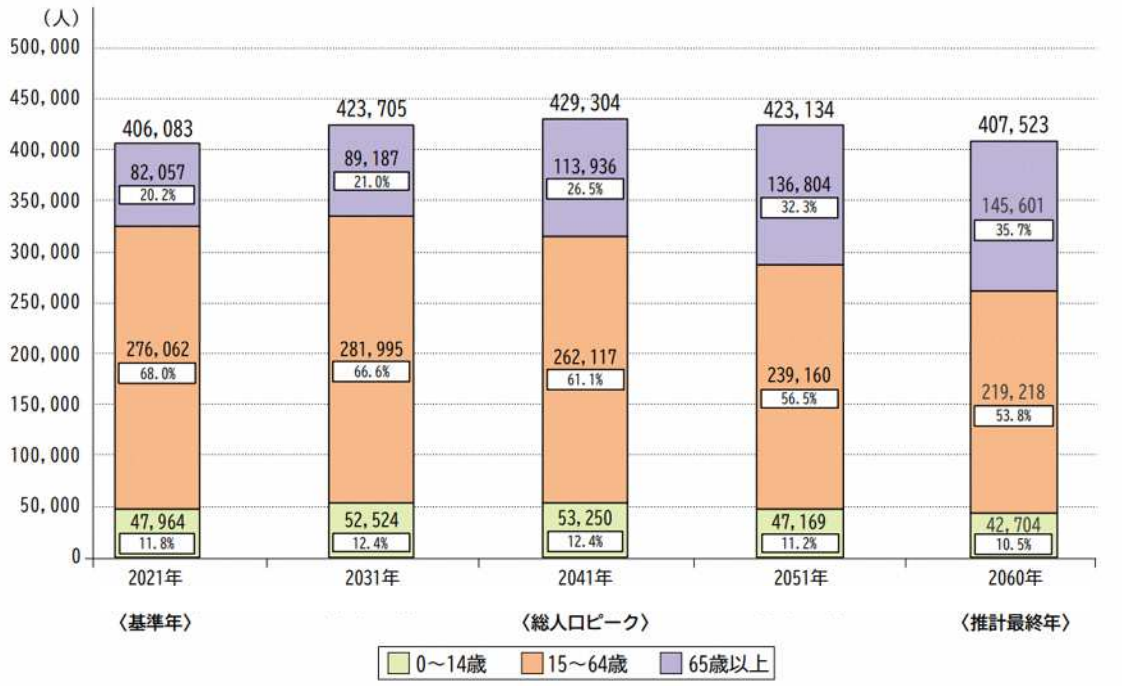
資料）品川区「総合実施計画」（2022（令和 4）年）

注釈 1）各年 4 月 1 日現在の人数

② 年齢 3 区分別人口の推移

年少人口（0～14 歳）と生産年齢人口（15～64 歳）は、それぞれ 2038（令和 20）年、2030（令和 12）年にピークを迎えた後に減少に転じる見込みです。一方で、老年人口（65 歳以上）は、2060（令和 42）年までの推計期間中一貫して増加する見込みです。

年齢 3 区分別人口の推移



資料）品川区「総合実施計画」（2022（令和 4）年）

注釈 1）各年 4 月 1 日現在の人数

注釈 2）四捨五入により数値の合計が総数と一致しないものがある。

（２） 将来の人口動向が公共施設に与える影響

品川区の将来人口の見通しを踏まえると、公共施設に対して次の 3 つの影響があるものと考えられます。

①生産年齢人口の減少に伴う税収減

生産年齢人口は最も早く、2030（令和 12）年には減少に転じ、2060（令和 42）年には 2021（令和 3）年の 8 割程度となる見込みです。経済の担い手である生産年齢人口の減少は、税収の減少につながることが予想されます。これにより区財政が厳しい状況となり、これまで同様に公共施設等を維持管理していくことは難しくなることが懸念されます。

②年少人口が増加傾向から減少傾向に転じることに伴う施設需要の変化

年少人口は、当面増加傾向を示し、2041（令和 23）年には 53,250 人（2021（令和 3）年比 111.0%）となる見込みです。このため、子育て支援施設や学校・教育施設については、当面の需要増への対応が求められます。

一方、それ以降は年少人口は減少が見込まれ、2060（令和 42）年には 2021（令和 3）年の 9 割程度となることから、将来需要が減少した施設の有効活用についても視野に入れたマネジメントが求められます。

③老年人口の増加傾向の継続による高齢者向けの施設需要の増大

老年人口は、一貫して増加傾向を継続し、2060 年（令和 42）年には 2021（令和 3）年に比べ約 1.8 倍の水準まで増加する見込みです。このため、高齢者向けの公共施設は、中長期的に増加し続ける需要に対し、適時適切に対応できるよう効果的・効率的な施設のマネジメントが求められます。

３． 公共施設等の維持管理・修繕・更新等に係る中長期的な経費の見込み

（１） 財政の状況

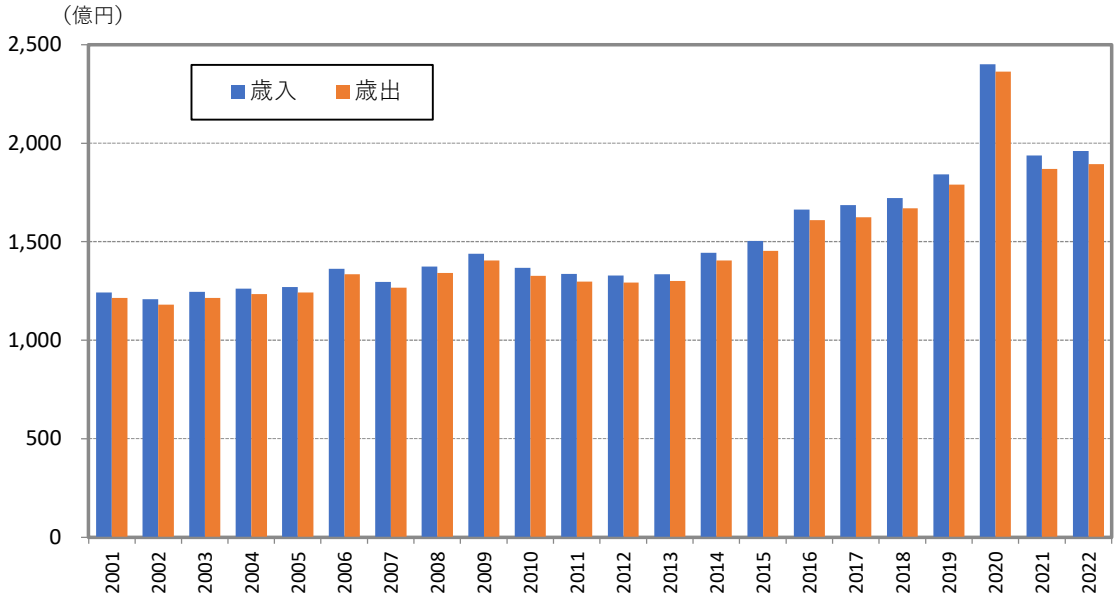
一般会計歳入歳出決算額の推移をみると、総額は近年増加傾向にあります。2020（令和 2）年度は、新型コロナウイルス感染症対策の影響により突出しており、2021（令和 3）年度には落ち着きましたが、2,000 億円に迫る状況です。

一般会計性質別歳出決算額の内訳をみると、投資的経費については分野によりばらつきがあるものの、投資的経費全体ではこの 12 年間ほぼ横ばいで推移しています。一方、消費的経費では、扶助費や物件費がこの 12 年間で倍近くに増えています。2020（令和 2）年度は、新型コロナウイルス感染症対策の影響で、補助費等が 677 億円と大幅に膨らみました。

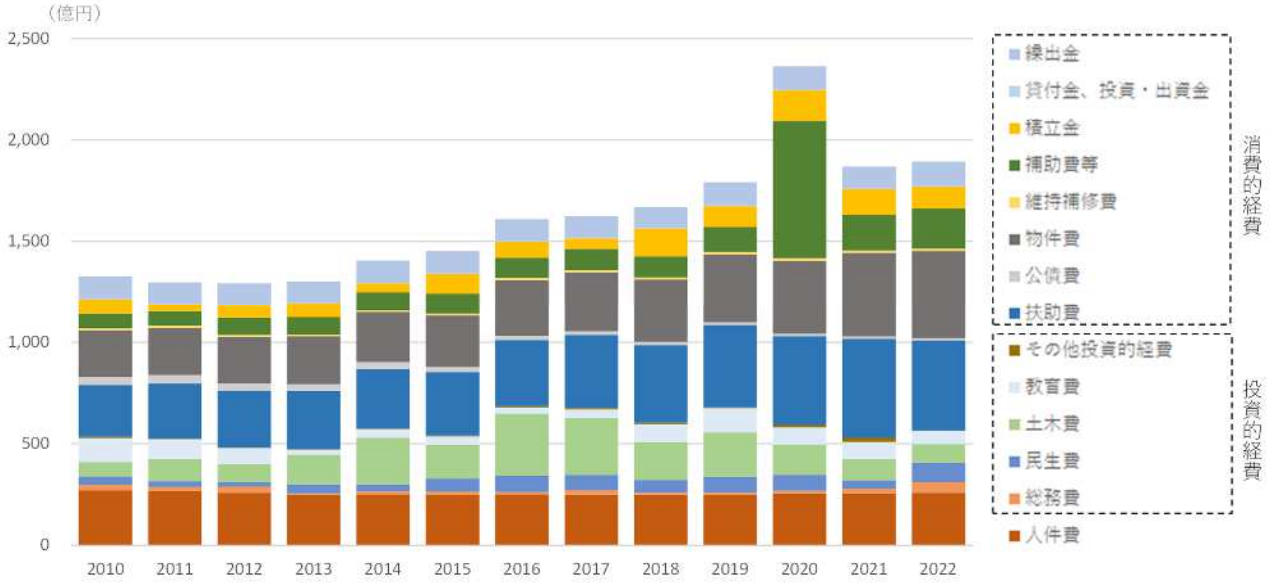
基金については、公共施設の整備等に活用する特定目的基金として、公共施設整備基金（2022（令和 4）年度の残高 335 億円）、義務教育施設整備基金（同 241 億円）、庁舎整備基金（同 60 億円）を確保しています。

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

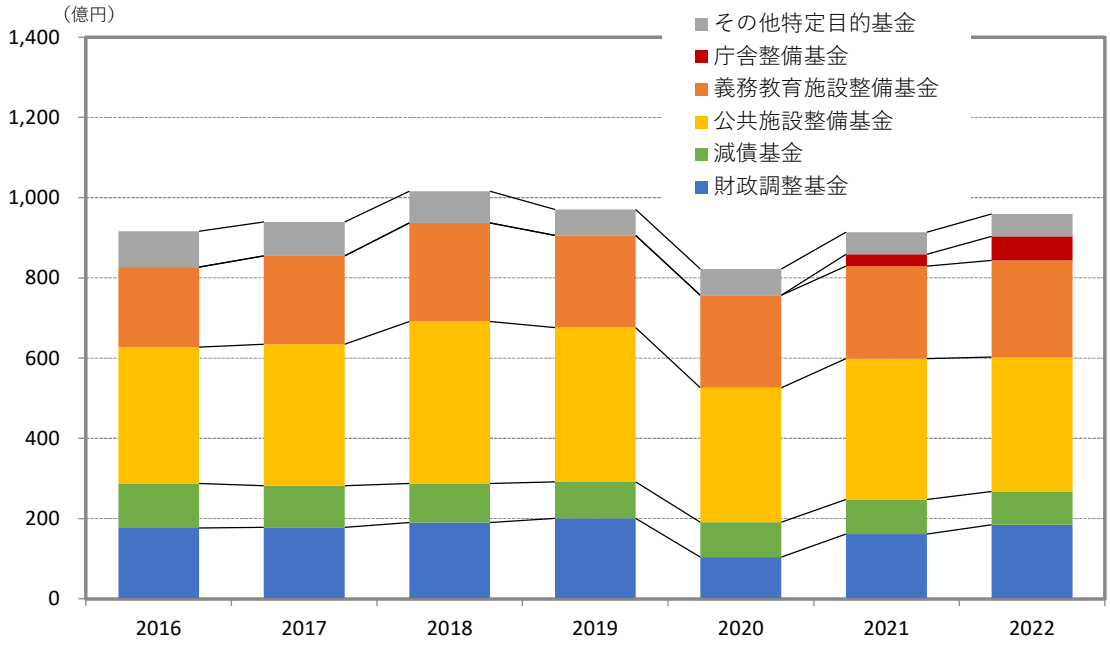
一般会計歳入歳出決算額の推移



一般会計性質別歳出決算額の推移



基金残高の推移



（２） 公共施設の更新等に係る経費等の試算

作成したデータベースを活用し、区が管理する公共施設 335 施設について、大規模改修・更新を行っていくために必要となる経費の見込みを推計しました。

①推計方法

推計にあたっては、地域総合整備財団（ふるさと財団）の更新費用試算ソフトにおける試算条件をもとに、近年の本区における工事実績を踏まえ、施設分類別の大規模改修および更新の周期と単価を下記のとおり設定しました。

また、文化・スポーツ施設および学校・教育施設については、個別施設計画における工事周期に基づいて推計しました。

試算条件（施設分類別の大規模改修・更新の周期と単価の設定）

<table>
<tr><td rowspan="2"></td><td colspan="3">周期(年)</td><td colspan="3">単価(万円/㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="2">大規模改修</td><td>更新</td><td colspan="2">大規模改修</td><td>更新</td></tr>
<tr><td>(1)行政系施設</td><td colspan="2">30</td><td>60</td><td colspan="2">41</td><td>65</td></tr>
<tr><td>うち、災害対策待機寮</td><td colspan="2">30</td><td>60</td><td colspan="2">30</td><td>50</td></tr>
<tr><td>(2)区民・集会施設</td><td colspan="2">30</td><td>60</td><td colspan="2">41</td><td>65</td></tr>
<tr><td>うち、保養施設</td><td colspan="2">30</td><td>60</td><td colspan="2">33</td><td>59</td></tr>
<tr><td>(3)文化・スポーツ施設</td><td>大規模改修</td><td>長寿命化改修</td><td>更新</td><td>大規模改修</td><td>長寿命化改修</td><td>更新</td></tr>
<tr><td>うち、区民活動交流施設、文化センター、品川歴史館</td><td>20・60</td><td>40</td><td>80</td><td>7.5</td><td>18</td><td>30</td></tr>
<tr><td>うち、総合区民会館</td><td>20・60</td><td>40</td><td>80</td><td>10</td><td>24</td><td>40</td></tr>
<tr><td>うち、体育館</td><td>20・60</td><td>40</td><td>80</td><td>8</td><td>19.2</td><td>32</td></tr>
<tr><td>(4)産業系施設</td><td colspan="2">30</td><td>60</td><td colspan="2">41</td><td>65</td></tr>
<tr><td>(5)子育て支援施設</td><td colspan="2">30</td><td>60</td><td colspan="2">44</td><td>85</td></tr>
<tr><td>(6)住宅系施設</td><td colspan="2">30</td><td>60</td><td colspan="2">30</td><td>50</td></tr>
<tr><td>(7)福祉保健施設</td><td colspan="2">30</td><td>60</td><td colspan="2">47</td><td>75</td></tr>
<tr><td rowspan="2">(8)学校・教育施設</td><td>大規模改修</td><td>長寿命化改修</td><td>更新</td><td>大規模改修</td><td>長寿命化改修</td><td>更新</td></tr>
<tr><td>20・60</td><td>40</td><td>80</td><td>23</td><td>31</td><td>68</td></tr>
<tr><td>(9)社会教育施設</td><td colspan="2">30</td><td>60</td><td colspan="2">41</td><td>65</td></tr>
<tr><td>(10)環境・清掃施設</td><td colspan="2">30</td><td>60</td><td colspan="2">43</td><td>68</td></tr>
</table>

※地域総合整備財団（ふるさと財団）の更新費用試算ソフトにおける単価設定は、施設の用途を大きく４分類に分けて設定されていますが、それをもとに本区の施設分類に置き直して、上記のとおり設定しました（特に高い耐震性能が求められるなどの特別な要因がある施設は除く）。なお、災害対策待機寮についてはふるさと財団の分類における「住宅系施設」としての単価、保養施設および体育館については、ふるさと財団の分類における「スポーツ・レクリエーション系施設」としての単価を当てはめました。

②推計結果

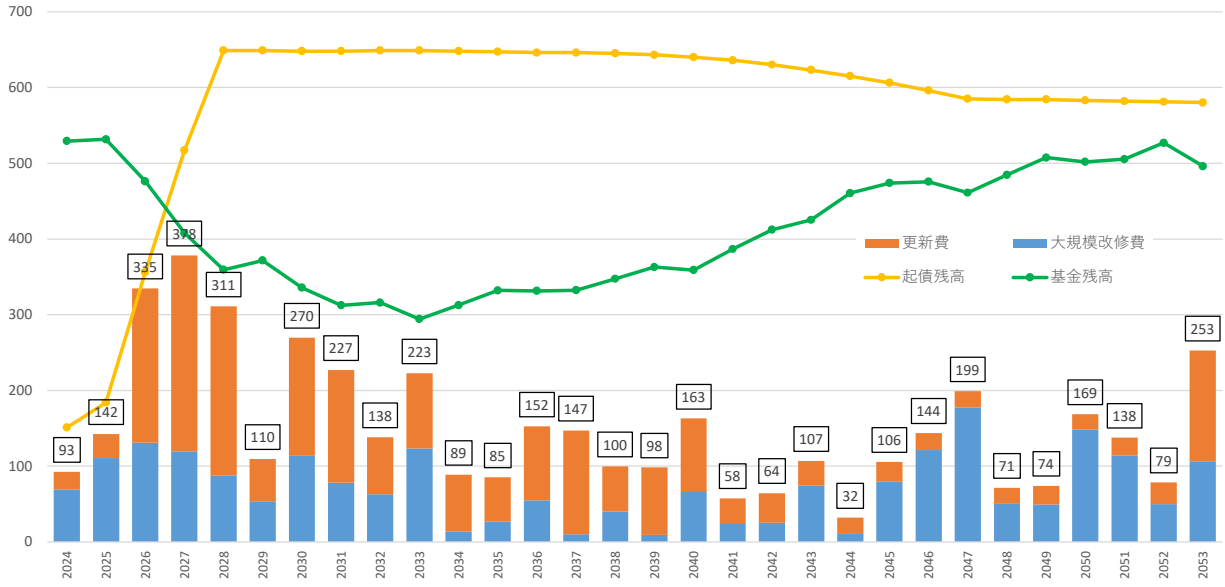
この試算条件に基づき、施設分類ごとに所定の周期で大規模改修および更新を行うものとして、それぞれ施設の延床面積に設定単価を掛け合わせることで、大規模改修・更新を行っていくために必要となる経費を試算しました。その結果、将来の経費は、今後 30 年間の年当たり平均で 151.8 億円が必要になると見込まれます。

なお、2024（令和 6）年時点で基金残高（公共施設整備基金・義務教育施設整備基金・庁舎整備基金）は 542 億円、起債残高は 151 億円となる見込みです。

2025（令和 7）年から 2028（令和 10）年にかけて、新庁舎および水族館の更新を予定しており、事業費がかさむことから、起債残高の大幅な増加と、基金残高の大幅な減少が想定されます。

しかし、2029（令和 11）年以降は大規模改修・更新が減少傾向になることから、起債残高の増加は抑制され、ほぼ横ばいで推移します。学校の建替えが一段落する 2034（令和 16）年以降は、起債残高は緩やかに減少傾向に移行し、その一方で基金残高は増加傾向に転じ、両者の差はほぼ同水準に近づいていき、健全な財政状況を保ちながら公共施設等の適切な維持・更新を行っていくことができるといえます。

公共施設の更新等に係る経費・財源の見込み（億円）



（３） インフラの新設・維持管理に係る経費

インフラについては、道路、橋梁および公園の施設分類ごとに、個別施設計画等に基づき将来の経費を見込みながら長寿命化を図り、着実に維持・更新を行っていくこととします。

III.　公共施設等の総合的かつ計画的な基本方針

１．基本理念

○ 長期基本計画の着実な実現

区は、2008（平成 20）年 4 月、区の将来像を「輝く笑顔 住み続けたいまち しながわ」とする「品川区基本構想」を取りまとめ、2009（平成 21）年 4 月には、基本構想の実現のための施策とスケジュールを示した「品川区長期基本計画」（2009（平成 21）年度～2018（平成 30）年度）を策定しました。

その後、世界規模の経済の長期低迷や、東日本大震災をはじめとする多くの自然災害の発生、ICT（情報通信技術）等の技術革新の進展など、これまでの想像を超える社会経済状況の変化がありました。こうした時代の潮流や区民の多様なニーズを踏まえるとともに、少子高齢化や人生 100 年時代など、中長期的な社会課題も考慮した未来志向の計画として、2020（令和 2）年 4 月に、新たな長期基本計画を策定しました。また、この新たな長期基本計画を着実に実現していくための中期的な計画として、2022（令和 4）年度から 2024（令和 6）年度の 3 か年を計画期間とする総合実施計画を策定しました。

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

２．全体方針

（１） 財政負担を考慮しながらも必要な施設は整備し、適正な行政サービス水準を維持

区が保有する全 335 施設について、維持管理・修繕・更新等を適切な時期に行う場合、今後 30 年間で年当たり平均 151.8 億円の経費が必要となると見込まれます。前計画の策定後、東京オリンピックの開催等に伴う建築資材の高騰や人手不足、さらにはロシアによるウクライナ侵攻に伴う建築資材の供給不足などの社会情勢の変化により、前計画における想定よりも将来コストの見込みが高まっています。

そのような中でも、既存施設を適切に維持管理していくことを基本とし、当面の人口増も踏まえつつ、子育て支援施設や福祉保健施設等の新たな行政需要には適時適切に対応し、適正な行政サービス水準を維持していく必要があります。そのため、施設の建設・建替えの検討にあたっては、必要な機能・サービス水準や延床面積を精査し、費用対効果を踏まえた適正な施設機能と規模の設定を行います。また、コスト縮減を行った上で、施設の維持・更新に充当可能な財源を

精査し、必要な施設の整備・維持を行います。

（２） 施設の必要性や存在意義をゼロベースで検証し、統合・廃止等を検討

施設で提供するサービスが建設当初の目的や役割を果たしているか、区民ニーズの変化に対応できているか、施設は有効に機能しているか、民間施設と競合していないかなど、施設の必要性や存在意義をゼロベースで検証し、その目的や役割を果たしていない施設などは、他機能への用途転用、近隣施設との統合・複合化、廃止などを検討しつつ、必要な施設量の維持を図ります。

また、統合・複合化の検討にあたっては、地域活性化や防災機能などの地域ニーズを踏まえ検討します。

（３） 施設需要に合わせた弾力的な使用・運用および転用等を検討

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

（４） 公設民営、民設民営をはじめ施設の民間への移行を検討

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

（５） 跡地等の活用と PPP/PFI を含めた民間活力の活用を幅広く検討

公共施設の再編等に伴い生じる用途廃止された資産や売却可能資産等について、地域の要望を踏まえつつ活用の方針を策定し、円滑で迅速な施設の再編等を推進します。

公共施設の整備および施設運営にあたっては、PPP/PFI 手法の導入も検討し、民間の資金、経営能力および技術的能力、創意工夫・ノウハウを取り入れるなど民間活力を広く活用し、効果的・効率的な施設整備、質の高い施設運営を行います。

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

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

３． 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

（１） 点検・診断等の実施方針

①日常的・定期的な点検・診断等の実施

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

②点検・診断等の記録の蓄積・活用

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

（２） 維持管理・修繕・更新等の実施方針

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

（３） 安全確保の実施方針

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

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

（４） 耐震化の実施方針

区では「品川区耐震改修促進計画」（2007（平成 19）年 12 月策定、2021（令和 3）年 3 月改定）に基づき、1981（昭和 56）年 5 月以前に建設された旧耐震基準の区有施設における耐震化を進めてきました。今後も既存施設の改修にあたっては、耐震性の向上に努めます。

（５） 長寿命化の実施方針

①建築物における長寿命化

区有施設については、「公営住宅等長寿命化計画」、「学校施設長寿命化計画」および「文化スポーツ施設長寿命化計画」も踏まえつつ、定期的な点検・診断等と必要箇所への適切な修繕・更新を行うことで長寿命化を図り、中長期的な視点に立った安全性の確保とライフサイクルコストの縮減を図ります。

②インフラ施設における長寿命化

インフラ施設については、「橋梁長寿命化修繕計画」および「公園施設長寿命化計画」に基づき、健全度に応じた適切な修繕・更新を行います。

道路については、「舗装修繕計画」に基づき、路盤の健全性を確保するとともに、長寿命化を考慮しつつ、計画的な維持管理を行います。

（６） ユニバーサルデザイン化の推進方針

区では、すべての人が、年齢、性別、個人の能力に関わらず、快適に移動できるよう、はじめから障壁をつくらないユニバーサルデザインの導入を進めています。「品川区における建築物等の福祉に関する整備要綱」も踏まえつつ、すべての人が利用しやすい公共施設等の改修・整備を推進します。

（７） 脱炭素化の推進方針

区では、「品川区環境基本計画」において、2030（令和 12）年度のカーボンハーフ、2050（令和 32）年度のゼロカーボンを新たに目標として掲げており、2023（令和 5）年 6 月には「ゼロカーボンシティしながわ宣言」を行いました。

そのための取組みとして、太陽光パネルの設置を推進するとともに、快適な室内環境を保ちながら年間で消費する建築物のエネルギー量が大幅に削減された建築物である ZEB（ネットゼロエネルギービル）化を推進しています。

こうした取組みを促進することで、公共施設等の計画的な改修・整備による脱炭素化を推進します。

（８） 広域連携および地方公共団体における各種計画および国管理施設との連携

区の公共施設等の再編・整備に当たっては、広域的な視点に立ち、国や東京都の施設および他区の施設と機能重複がないようにするとともに、利用や設置などについて連携を図ります。国や東京都の公有地の効果的な活用や、定期借地などによる財政負担の軽減についても検討します。

４． 数値目標

基本方針において示したとおり、当面の人口増も踏まえつつ、子育て支援施設や福祉保健施設等の新たな行政需要には適時適切に対応し、適正な行政サービス水準を維持していくこととし、中長期的な経費の見込みに基づく財源バランスを維持しながら、必要な施設の整備・維持を行います。

Ⅳ. 計画のマネジメント

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

PDCA サイクルを確立する前提として、施設に関するデータを適切に更新・管理し、施設の状況および数値目標等の達成状況等のチェックに必要なデータを収集・整理する体制を整備します。

組織面では、全庁的な取組みが必要となるため、横断的な推進組織の設置や外部の専門家などの意見を取り入れる仕組みについて検討します。全職員を対象とした研修や担当職員の技術研修等の実施、適正管理に必要な体制について検討します。

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

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

【第１期（2017（平成 29）年～2023（令和 5）年の評価と本計画への反映】

・区の総人口が引き続き増加傾向にある中、必要な施設の維持・更新、整備を行い、適切な施設サービスの水準を維持してきました。

・学校・教育施設、文化・スポーツ施設および公営住宅等について個別施設計画を策定し、インフラについても施設分類ごとに長寿命化の具体的な検討を進めました。

・財政的には、普通建設事業費を大きく拡大することなく、ほぼ横ばいの水準を維持しており、公共施設の整備に係る特定目的基金も必要な基金を設置し一定額を確保しており、これまで適切な公共施設等のマネジメントを実施してきていると評価することができます。

・ただし、建設工事に関する人件費や材料費の高騰が見られるため、工事単価については近年の実績を踏まえて見直しを行って本計画に反映し、さらなる着実な公共施設等のマネジメントにつなげていきます。

Ⅴ．施設類型ごとの方向性（個別施設計画）

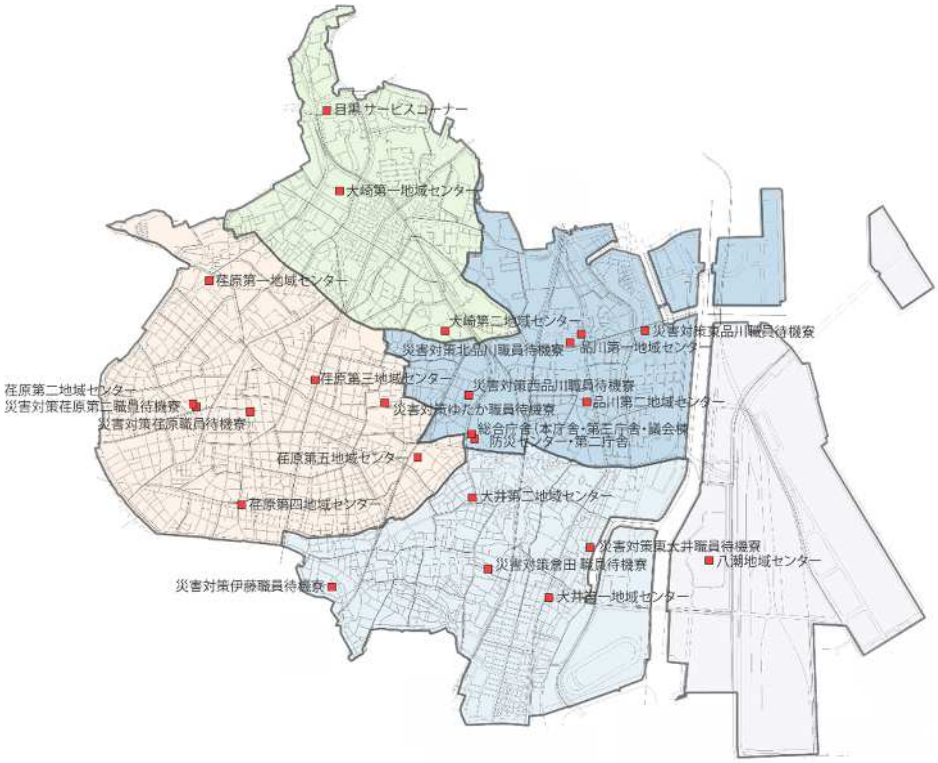
施設類型ごとの方向性（個別施設計画）では、今後 30 年間に想定される施設のあり方や考え方を示します。

本計画においては、建築年数より 30 年で大規模改修等を実施、60 年で建替えを実施することを基本としますが、個別施設計画により考え方が示されている施設やすでに大規模改修等や建替えの計画がある施設については、それぞれの計画を優先します。

※今後 30 年間の考え方については目安として設定しており、実際の大規模改修等や建替えについては個別の施設状況に応じて実施します。

※掲載施設は 2024（令和 6）年 3 月 31 日までに整備された施設を対象とします。

１．行政系施設



（1） 庁舎

① 現状と課題

・総合庁舎（本庁舎・第三庁舎・議会棟）は、2011（平成 23）年度に免震装置の導入が完了していますが、築 56 年と建物・設備の老朽化が進んでいます。
・防災センター・第二庁舎は、築 30 年が経過し、設備等の経年劣化が見られます。
・区を取り巻く環境変化や多様化する行政への要望に対応する機能が求められています。

② 施設のあり方・整備方針

・総合庁舎と防災センター・第二庁舎については、2028（令和 10）年度に新庁舎への移転を予定しています。移転後の跡地活用については、令和 5 年に庁舎跡地等活用検討委員会を設置し区民ニーズの把握に努めているところであり、今後、段階的に検討していく予定です。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	総合庁舎（本庁舎・第三庁舎・議会棟）	29,481.3	1968 年	● 解体		
2	防災センター・第二庁舎	13,620.6	1994 年	検討		

（２） 地域センター

① 現状と課題

・築 30～40 年以上経過した施設が多く、老朽化による設備や自動ドア、シャッター等の劣化が見られます。
・地域センターは、2017（平成 29）年度に「支え愛・ほっとステーション」が全地域センターに設置されるなど、「地域の拠点」としての機能強化が求められています。

② 施設のあり方・整備方針

・地域センターは地域の拠点としての役割が求められており、安定的な行政サービスの提供を図るため、日常的な点検・補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を行います。
・大井第三地域センターについては、2024（令和 6）年に移転しました。
・区分所有施設については、大規模改修や建替えの際は他所有者との協議の必要があります。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	品川第一地域センター【品川区保健所生活衛生課検査室、品川第一区民集会所、台場在宅介護支援センター】	283.6	1978		●	
2	品川第二地域センター【品川第二区民集会所】	395.2	1978		●	
3	大崎第一地域センター【大崎第一区民集会所、ファミーユ西五反田西館】	816.3	2003	○		
4	大崎第二地域センター【大崎第二区民集会所】	450.1	2009	区分所有のため、他所有者と協議し対応		
5	大井第一地域センター【南大井文化センター】	272.0	1976		●	
6	大井第二地域センター【大井第二区民集会所、大井保健センター】	349.4	1984			●
7	荏原第一地域センター【荏原第一区民集会所】	789.0	2021	区分所有のため、他所有者と協議し対応		
8	荏原第二地域センター【荏原第二区民集会所、災害対策荏原第二職員待機寮】	507.3	1987			●
9	荏原第三地域センター【荏原第三区民集会所】	493.7	2012		○	
10	荏原第四地域センター【荏原第四区民集会所】	516.1	1982		●	
11	荏原第五地域センター【荏原第五区民集会所、二葉つぼみ保育園、二葉幼稚園、豊葉の杜学園】	825.5	2012		○	
12	八潮地域センター【八潮区民集会所、八潮児童センター、八潮図書館】	1,305.4	1983		●	

※大井第三地域センターは、2024（令和 6）年 2 月に民間の物件へ賃貸契約にて移転したため対象外とする。

（３） サービスコーナー

① 現状と課題

・2017（平成 29）年に整備された施設ですが、ハード面についての課題は表れていません。

② 施設のあり方・整備方針

・日常的な点検・補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を通じて、安定的な行政サービスの提供を図ります。
・区分所有施設のため、大規模改修や建替えの際は他所有者との協議の必要があります。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	目黒サービスコーナー	111.3	2017	区分所有のため他所有者と協議し対応		

（４） 災害対策職員待機寮

① 現状と課題

・築 30 年以上経過した施設が多く、老朽化により設備等の劣化が見られます。
・業務時間外の各居室や共用設備の緊急時対応（漏水等）が課題となっています。

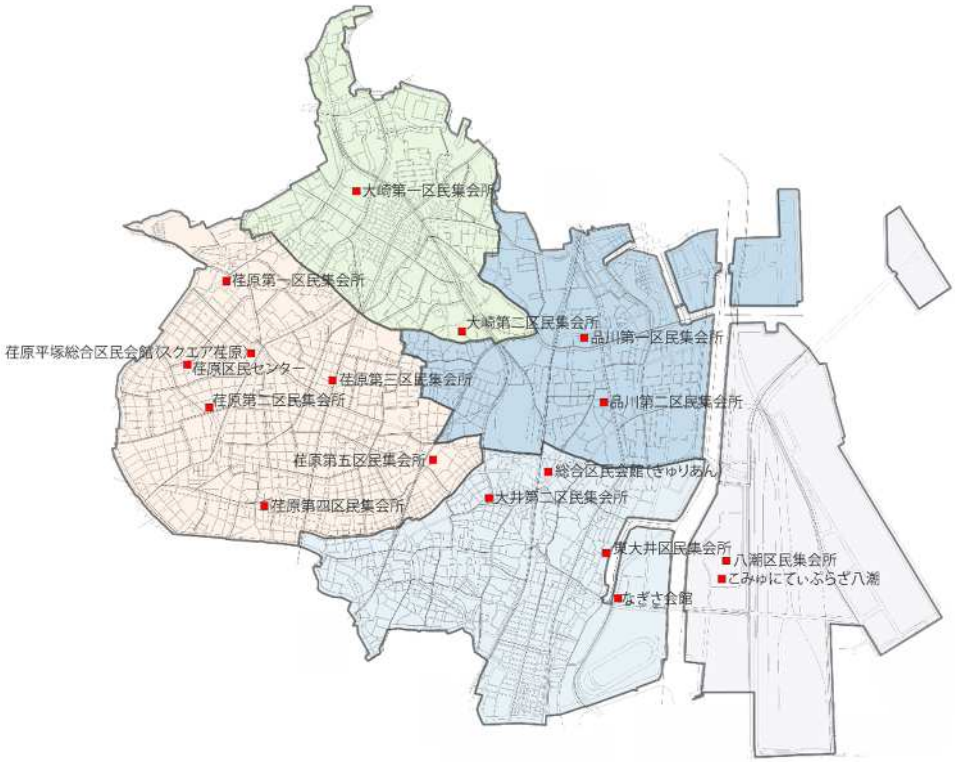
② 施設のあり方・整備方針

・日常的な点検、補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を通じて、居住者に不自由のない住環境を提供します。
・他施設との複合施設については、大規模改修や建替えの時期を見据えて、施設のあり方を検討していきます。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	災害対策荏原職員待機寮	960.7	2009		○	
2	災害対策荏原第二職員待機寮【荏原第二地域センター、荏原第二区民集会所】	205.3	1987			●
3	災害対策伊藤職員待機寮	951.3	1989			●
4	災害対策東大井職員待機寮【東大井区民集会所】	453.0	1990			●
5	災害対策倉田職員待機寮【ものづくり創造センター、ものづくり創造センター内オアシスルーム】	204.3	1991			●
6	災害対策東品川職員待機寮【東品川わかくさ荘、東品川在宅介護支援センター、東品川在宅サービスセンター】	832.0	1992			●
7	災害対策北品川職員待機寮	1,053.0	2000	○		
8	災害対策ゆたか職員待機寮	982.0	1973	●		
9	災害対策西品川職員待機寮【ファミーユ西品川、ファミーユ西品川子ども未来部分室、介護職員用住宅】	197.6	1993			●

２．区民・集会施設



（１） 集会施設

① 現状と課題

・築 30～40 年以上経過した施設が多く、老朽化による設備や自動ドア等の劣化が見られます。

② 施設のあり方・整備方針

・安定的な行政サービスの提供を図るため、日常的な点検・補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を行います。
・区分所有施設については、大規模改修や建替えの際は他所有者との協議の必要があります。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	品川第一区民集会所 【品川区保健所生活衛生課検査室、品川第一地域センター、台場在宅介護支援センター】	254.7	1978		●	
2	品川第二区民集会所 【品川第二地域センター、品川第二地域センター　防災資機材倉庫】	182.0	1978		●	

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期　○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
3	大崎第一区民集会所 【大崎第一地域センター、ファミーユ西五反田西館】	253.0	2003	○		
4	大崎第二区民集会所 【大崎第二地域センター】	149.0	2009	区分所有のため他所有者と協議し対応		
5	大井第二区民集会所 【大井第二地域センター、大井保健センター】	139.5	1984			●
6	荏原第一区民集会所 【荏原第一地域センター】	271.0	2021	区分所有のため他所有者と協議し対応		
7	荏原第二区民集会所 【荏原第二地域センター、災害対策荏原第二職員待機寮】	200.0	1987			●
8	荏原第三区民集会所 【荏原第三地域センター】	244.0	2012		○	
9	荏原第四区民集会所 【荏原第四地域センター】	173.0	1982		●	
10	荏原第五区民集会所 【荏原第五地域センター、二葉つぼみ保育園、二葉幼稚園、豊葉の杜学園】	302.0	2012		○	
11	八潮区民集会所 【八潮地域センター、八潮児童センター、八潮図書館】	712.8	1983		●	
12	荏原区民センター	909.1	1987			●
13	東大井区民集会所 【災害対策東大井職員待機寮】	605.7	1990			●

※大井第三区民集会所は、2024（令和 6）年 2 月に民間の物件へ賃貸契約にて移転したため対象外とする。

（２） 区民活動交流施設

① 現状と課題

・築 40 年が経過しており、老朽化による設備等の劣化が見られます。

② 施設のあり方・整備方針

・2028（令和 10）年度に長寿命化改修を実施する予定です。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ◎：長寿命化改修 ●:改築		
				2024～43 年	2044～63 年	2064～83 年
1	こみゅにてぃぷらざ八潮	7,269.0	1984	◎	○	●

（３） 総合区民会館

①現状と課題

・品川区立総合区民会館については、大規模改修を行っていない小ホールの改修が必要となっています。
・荏原平塚総合区民会館については、築 10 年が経過しており、老朽化による設備等の劣化が見られ始めています。

②施設のあり方・整備方針

・品川区立総合区民会館については、2022（令和 4）年度～2023（令和 5）年度に大規模改修を実施し、その後 20 年程度で長寿命化改修を実施する予定です。
・荏原平塚総合区民会館については、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 年以内に実施する予定です。

③施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ◎：長寿命化改修 ●：改築		
				2024～43 年	2044～63 年	2064～83 年
1	総合区民会館（きゅりあん）【総合区民会館駐車場】	13,614.2	1989	◎	○	●
2	荏原平塚総合区民会館（スクエア荏原）【平塚幼稚園、荏原西第二保育園】	8,724.9	2013	○	◎	○

（４） 保養施設

① 現状と課題

・築 30 年が経過しており、老朽化による設備等の劣化が見られます。

② 施設のあり方・整備方針

・日常的な点検・補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を通じて、安定的な行政サービスの提供を図ります。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	品川荘（伊東市）	2,066.0	1996	○		
2	光林荘（日光市）	6,407.4	1994	○		

（５） 葬祭施設

① 現状と課題

・築 32 年が経過しており、老朽化による設備等の劣化が見られます。

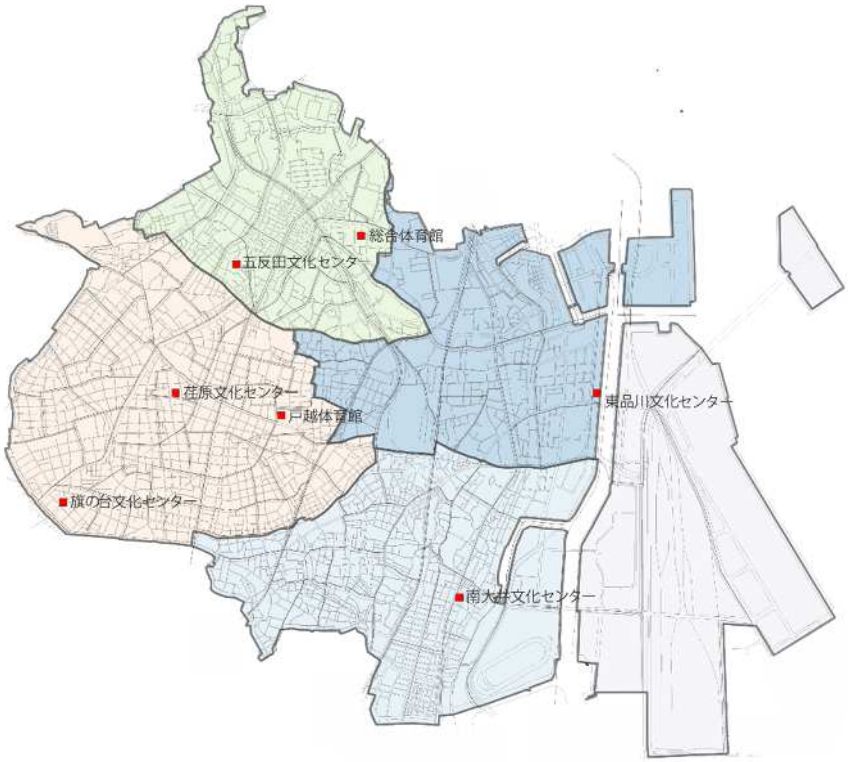
② 施設のあり方・整備方針

・安定的な行政サービスの提供を図るため、日常的な点検・補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を行います。
・利用率が低下傾向にあること、徒歩 30 分圏内に臨海斎場があることから、区民の需要を踏まえ、施設の必要性や転用等について検討を行います。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	なぎさ会館	1,294.6	1992			●

３．文化・スポーツ施設



（１） 文化センター

① 現状と課題

・老朽化による設備の不具合や雨漏り・水漏れ等が発生している施設があります。

② 施設のあり方・整備方針

・「品川区文化スポーツ施設長寿命化計画」に基づき、整備等を進めていきます。
・文化センターの多くは築 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るため、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。
・五反田文化センターについては、2030（令和 12）年度に大規模改修を実施する予定です。
・荏原文化センターについては、2027（令和 9）年度に長寿命化修繕を実施する予定です。
・南大井文化センターについては、2029（令和 11）年度に大規模改修を実施

する予定です。
・旗の台文化センターについては、2025（令和 7）年度に大規模改修を実施する予定です。
・区分所有施設については、大規模改修や建替えの際は他所有者との協議の必要があります。

③施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期　○:大規模改修 ◎：長寿命化改修 ●:改築		
				2024～43 年	2044～63 年	2064～83 年
1	五反田文化センター 【第一日野小学校、五反田図書館、教育総合支援センター、マイスクール五反田、西五反田第二保育園、第一日野幼稚園】	4,703.8	2010	○	◎	○
2	荏原文化センター 【荏原図書館】	4,276.5	1970	◎	○	●
3	東品川文化センター 【東品川高齢者多世代交流支援施設】	2,695.5	1972	区分所有のため、他所有者と協議し対応		
4	南大井文化センター 【大井第一地域センター】	2,016.3	1976	○	●	○
5	旗の台文化センター 【旗の台保育園、旗の台児童センター】	1,466.7	1972	○	●	○

（２） 体育館

① 現状と課題

・戸越体育館については、築 37 年が経過しており、老朽化による設備等の劣化が見られます。
・総合体育館については、築 18 年が経過しており、老朽化による設備等の劣化が見られ始めています。

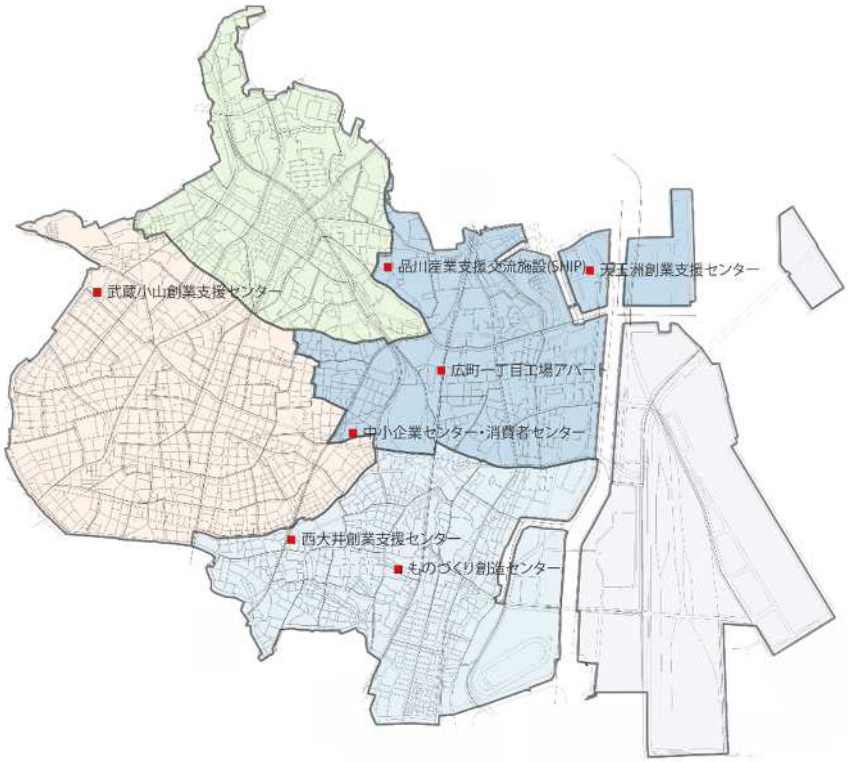
② 施設のあり方・整備方針

・「品川区文化スポーツ施設長寿命化計画」に基づき、整備等を進めていきます。
・体育館ではスポーツ、レクリエーションなどの活動が年間を通して活発に展開されており、今後もこうした多様な活動や取組みをそれぞれの目的にあわせて楽しむことができる環境を確保し、継続的・自立的な活動を促していきます。
・総合体育館については、2026（令和 8）年度に大規模改修を実施する予定です。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ◎：長寿命化改修 ●:改築		
				2024～43 年	2044～63 年	2064～83 年
1	総合体育館【日野学園】	8,479.0	2006	○	◎	○
2	戸越体育館	2,488.7	1987	◎	○	●

４．産業系施設



（１） 創業支援施設

① 現状と課題

・築 20～30 年が経過している施設もあり、老朽化による設備等の劣化が見られます。
・天王洲創業支援センター、武蔵小山創業支援センターおよび広町一丁目工場アパートについては、2023（令和 5）年度に LED 改修を実施しました。

② 施設のあり方・整備方針

・日常的な点検・補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を通じて、安定的な行政サービスの提供を図ります。
・区分所有施設については、大規模改修や建替えの際は他所有者との協議の必要があります。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	天王洲創業支援センター	800.3	2005	区分所有のため、他所有者と協議し対応		
2	西大井創業支援センター	514.2	2003	区分所有のため、他所有者と協議し対応		

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期　○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
3	武蔵小山創業支援センター	838.2	2010		○	
4	ものづくり創造センター 【災害対策倉田職員待機寮、ものづくり創造センター内オアシスルーム】	147.1	1991			●
5	広町一丁目工場アパート	1,274.8	1992			●

（２） 産業支援交流施設

① 現状と課題

・築 7 年が経過しており、老朽化による設備等の劣化が見られます。
・2023（令和 5）年度に LED 改修を実施しました。

② 施設のあり方・整備方針

・日常的な点検・補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を通じて、安定的な行政サービスの提供を図ります。
・区分所有施設については、大規模改修や建替えの際は他所有者との協議の必要があります。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	品川産業支援交流施設（SHIP）	2,874.7	2017	区分所有のため、他所有者と協議し対応		

（３） 消費者センター

① 現状と課題

・築 40 年以上が経過しており、老朽化による設備等の劣化が見られます。
・2019（令和元）年 9 月に中小企業センターへ移転しました。

② 施設のあり方・整備方針

・日常的な点検・補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を通じて、安定的な行政サービスの提供を図ります。
・現庁舎周辺の一体的なまちづくりの実現に向け、2023（令和 5）年に庁舎跡地等活用検討委員会を設置し区民ニーズの把握に努めているところであり、今後、段階的に検討していく予定です。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	消費者センター【中小企業センター】	158.4	1980	検討		

（４） 中小企業センター

① 現状と課題

・築 40 年以上が経過しており、老朽化による設備等の劣化が見られます。
・2019（令和元）年 9 月に品川区消費者センターが移転しました。

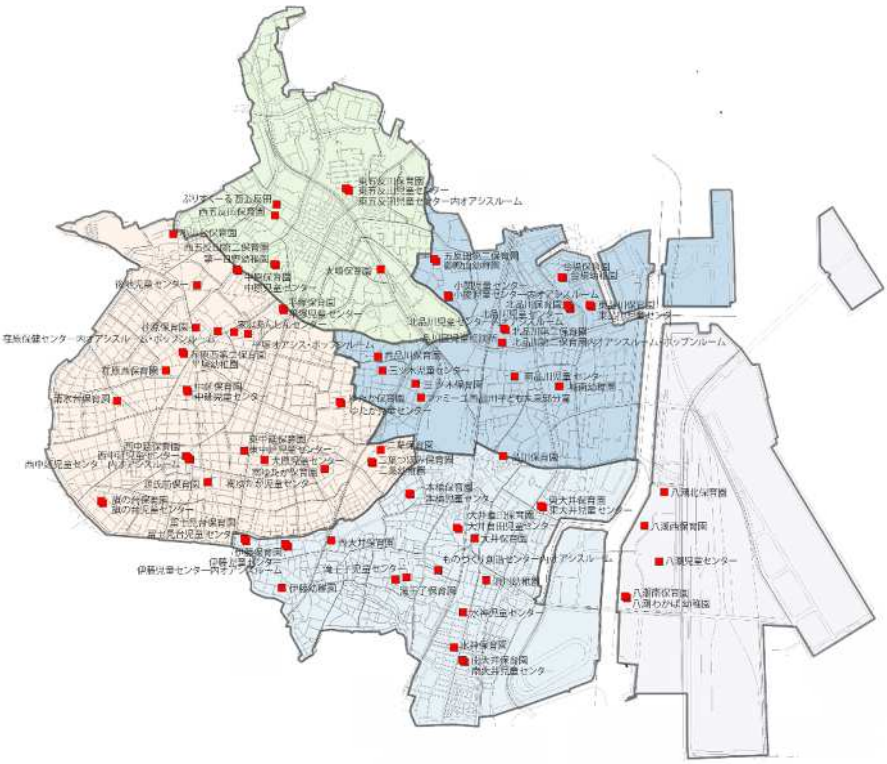
② 施設のあり方・整備方針

・日常的な点検・補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を通じて、安定的な行政サービスの提供を図ります。
・現庁舎周辺の一体的なまちづくりの実現に向け、2023（令和 5）年に庁舎跡地等活用検討委員会を設置し区民ニーズの把握に努めているところであり、今後、段階的に検討していく予定です。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	中小企業センター【消費者センター】	7,625.1	1980	検討		

５．子育て支援施設



（１） 保育園

① 現状と課題

・多くの施設が築 40 年以上経過しており、老朽化により施設や設備の劣化が目立つ施設が見られます。
・改修等の際は、仮移転用地を確保するなど、運営を継続しながら実施する工事手法の検討が必要です。

② 施設のあり方・整備方針

・日常的な点検・補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を通じて、安定的な行政サービスの提供を図ります。
・区内保育園等あり方検討業務において、区立保育園等の建替え方針について定めます。
・大井保育園については、2022（令和 4）年度～2024（令和 6）年度に建替えを実施する予定です。
・中原保育園については、2023（令和 5）年度～2025（令和 7）年度に建替えを実施する予定です。
・東五反田保育園については、2026（令和 8）年度～2028（令和 10）年度に建替えを実施する予定です。

・西五反田保育園については、2029（令和 11）年度～2031（令和 13）年度に建替えを実施する予定です。
・区分所有施設については、大規模改修や改築の際は他所有者との協議の必要があります。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	品川保育園 【東大井地域密着型多機能ホーム】	1,157.5	2008		○	
2	大井保育園	753.9	1962	●		
3	荏原保育園	1,228.9	1963	●		
4	ゆたか保育園 【ゆたか児童センター】	449.3	1968	●		
5	三ツ木保育園	699.4	2023			○
6	西大井保育園	827.5	2002	区分所有のため、他所有者と協議し対応		
7	中延保育園 【中延児童センター】	706.6	1966	●		
8	北品川保育園 【北品川児童センター、北品川児童センター内オアシスルーム】	701.8	1967	●		
9	西中延保育園 【西中延児童センター、西中延児童センター内オアシスルーム】	531.8	1967	●		
10	西品川保育園	809.9	1968	●		
11	東大井保育園 【東大井児童センター】	672.7	2022			○
12	一本橋保育園 【一本橋児童センター】	827.9	2024			
13	西五反田保育園 【西五反田シルバーセンター】	524.1	1969	●		
14	清水台保育園 【荏原七丁目区営住宅】	827.6	1968	●		
15	東中延保育園 【東中延児童センター】	629.0	1970	●		
16	滝王子保育園	528.2	1970	●		
17	二葉保育園 【二葉図書館、二葉一丁目区営住宅】	456.8	1969	●		
18	東五反田保育園 【東五反田児童センター、東五反田児童センター内オアシスルーム】	574.4	1970	●		
19	南ゆたか保育園 【南ゆたか児童センター】	864.6	2021			○
20	南大井保育園 【南大井児童センター、南大井図書館、南大井シルバーセンター】	902.2	1971	●		
21	東品川保育園 【東品川児童センター】	741.5	1971	●		

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期　○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
22	源氏前保育園 【源氏前図書館】	741.5	1972	●		
23	旗の台保育園 【旗の台文化センター、旗の台児童センター】	756.2	1972	●		
24	小山台保育園	715.6	1973	●		
25	中原保育園 【中原児童センター】	693.9	1973	●		
26	大崎保育園	621.4	1991	区分所有のため、他所有者と協議し対応		
27	冨士見台保育園 【冨士見台児童センター】	773.5	1974		●	
28	大井倉田保育園 【大井倉田児童センター】	765.4	1975		●	
29	荏原西保育園	726.4	1975		●	
30	伊藤保育園 【伊藤児童センター、伊藤児童センター内オアシスルーム】	753.8	1976		●	
31	水神保育園	750.6	1977		●	
32	平塚保育園 【平塚児童センター】	759.0	1979		●	
33	八潮北保育園	745.3	1983	区分所有のため、他所有者と協議し対応		
34	八潮西保育園	777.8	1983	区分所有のため、他所有者と協議し対応		
35	八潮南保育園 （八潮すこやか園） 【八潮わかば幼稚園】	1,073.0	1984	区分所有のため、他所有者と協議し対応		
36	二葉つぼみ保育園 （二葉すこやか園） 【荏原第五地域センター、荏原第五区民集会所、二葉幼稚園、豊葉の杜学園】	1,575.0	2013		○	
37	台場保育園 （のびっこ園台場）	777.0	1973	●		
38	西五反田第二保育園 （第一日野すこやか園） 【第一日野幼稚園、五反田文化センター、第一日野小学校、教育総合支援センター、五反田図書館、マイスクール五反田】	1,223.7	2010		○	
39	北品川第二保育園 【品川学園、北品川第二オアシスルーム・ポップンルーム】	1,169.2	2011		○	
40	荏原西第二保育園 （平塚すこやか園） 【平塚幼稚園、荏原平塚総合区民会館】	1,504.8	2012		○	
41	五反田第二保育園 （御殿山すこやか園） 【御殿山幼稚園】	1,457.8	2015	区分所有のため、他所有者と協議し対応		

※八ツ山保育園、五反田保育園については、都所有施設のため対象外とする。
※（　）内は、幼保一体施設としてあわせて呼ぶときの愛称名。
※幼保一体施設の延床面積は、保育園と幼稚園の合算した数値を記載。

（２） 幼稚園

① 現状と課題

・築 30～40 年以上経過した施設があり、老朽化による設備等の劣化が見られます。
・改修等の際は、仮移転用地を確保するなど、運営を継続しながら実施する工事手法の検討が必要です。

② 施設のあり方・整備方針

・日常的な点検・補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を通じて、安定的な行政サービスの提供を図ります。
・伊藤幼稚園については、2025（令和 7）年 3 月に廃園の予定です。
・城南幼稚園および浜川幼稚園については、廃園の方針は決定していますが、時期は未定です。
・区分所有施設については、大規模改修や改築の際は他所有者との協議の必要があります。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	城南幼稚園 【城南小学校】	594.0	2020			○
2	平塚幼稚園 （平塚すこやか園） 【荏原西第二保育園、荏原平塚総合区民会館】	1,504.8	2012		○	
3	浜川幼稚園 【浜川小学校】	532.1	2021			○
4	御殿山幼稚園 （御殿山すこやか園） 【五反田第二保育園】	1,457.8	2015	区分所有のため、他所有者と協議し対応		
5	伊藤幼稚園 【伊藤小学校】	420.0	1971	2025 廃園		
6	第一日野幼稚園 （第一日野すこやか園） 【西五反田第二保育園、五反田文化センター、第一日野小学校、教育総合支援センター、五反田図書館、マイスクール五反田】	1,223.7	2010		○	
7	台場幼稚園 （のびっこ園台場） 【台場小学校】	173.9	2005		○	
8	二葉幼稚園 （二葉すこやか園） 【荏原第五地域センター、荏原第五区民集会所、二葉つぼみ保育園、豊葉の杜学園】	1,575.0	2013		○	
9	八潮わかば幼稚園 （八潮すこやか園） 【八潮南保育園】	1,073.0	1984	区分所有のため、他所有者と協議し対応		

※（　）内は、幼保一体施設としてあわせて呼ぶときの愛称名。
※幼保一体施設の延床面積は、保育園と幼稚園の合算した数値を記載。

（３） 就学前乳幼児教育施設

① 現状と課題

・築 20 年が経過しており、老朽化による設備等の劣化が見られます。
・改修等の際は、仮移転用地を確保するなど、運営を継続しながら実施する工事手法の検討が必要です。

② 施設のあり方・整備方針

・日常的な点検・補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を通じて、安定的な行政サービスの提供を図ります。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期　○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	ぷりすくーる西五反田	999.0	2004		○	

（４） 児童センター

① 現状と課題

・築 40 年以上の経過施設がほとんどであり、老朽化による設備等の劣化が見られます。
・改修等の際は、仮移転用地を確保するなど、運営を継続しながら実施する工事手法の検討が必要です。

② 施設のあり方・整備方針

・年度ごとに策定する施設の安全計画に基づいた点検・補修の適切な実施等を通じて、安定的な行政サービスの提供を図ります。
・建替え・大規模改修のタイミングで、ネウボラ相談機能の充実や多世代が交流できる施設への転用なども含めて検討します。
・中原児童センターについては、2023（令和 5）年度に仮移転し、解体・建設を経て、2025（令和 7）年度より運用開始の予定です。
・大原児童センターについては、2024（令和 6）年度に大規模改修を実施し、2025（令和 7）年度より運用開始の予定です。
・南品川児童センターについては、2023（令和 5）年度に建替えについての基本構想を策定しました。
・東五反田児童センターについては、2026（令和 8）年度～2028（令和 10）年度に建替えを実施する予定です。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	東品川児童センター【東品川保育園】	582.6	1971	●		
2	北品川児童センター【北品川保育園、北品川児童センター内オアシスルーム】	377.9	1967	●		
3	南品川児童センター	604.9	1978	建替え時期も含め検討中		
4	東大井児童センター【東大井保育園】	507.1	2022			○
5	中原児童センター【中原保育園】	567.8	1973	●		
6	東五反田児童センター【東五反田保育園、東五反田児童センター内オアシスルーム】	337.4	1970	●		
7	三ツ木児童センター	400.8	1965	●		
8	小関児童センター【小関児童センター内オアシスルーム】	606.3	1981	区分所有のため、他所有者と協議し対応		
9	水神児童センター	527.1	1981	区分所有のため、他所有者と協議し対応		

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期　○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
10	南大井児童センター 【南大井保育園、南大井図書館、南大井シルバーセンター】	464.8	1971	●		
11	大井倉田児童センター 【大井倉田保育園】	510.3	1975		●	
12	一本橋児童センター 【一本橋保育園】	443.9	2024			
13	滝王子児童センター 【大井図書館】	686.4	1978		●	
14	伊藤児童センター 【伊藤保育園、伊藤児童センター内オアシスルーム】	278.8	1976		●	
15	平塚児童センター 【平塚保育園】	790.0	1979		●	
16	後地児童センター 【後地シルバーセンター】	505.5	1979		●	
17	旗の台児童センター 【旗の台文化センター、旗の台保育園】	504.2	1972	●		
18	西中延児童センター 【西中延保育園、西中延児童センター内オアシスルーム】	385.1	1967	●		
19	中延児童センター 【中延保育園】	433.1	1966	●		
20	東中延児童センター 【東中延保育園】	580.7	1970	●		
21	冨士見台児童センター 【冨士見台保育園】	537.6	1974		●	
22	大原児童センター 【障害者支援課戸越分室】	465.1	1983	○	●	
23	ゆたか児童センター 【ゆたか保育園】	798.8	1968	●		
24	南ゆたか児童センター 【南ゆたか保育園】	425.1	2021			○
25	八潮児童センター 【八潮地域センター、八潮区民集会所、八潮図書館】	1,817.0	1983		●	

（５） 子育て・家庭支援施設

① 現状と課題

・家庭あんしんセンターについては、築 20 年が経過しており、老朽化による設備等の劣化が見られます。
・改修等の際は、仮移転用地を確保するなど、運営を継続しながら実施する工事手法の検討が必要です。

② 施設のあり方・整備方針

・日常的な点検・補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を通じて、安定的な行政サービスの提供を図ります。
・荏原保健センター内オアシスルーム・ポップンルームについては、2023（令和 5）年度より大規模改修を実施しており、仮移転先で運営しています。2026（令和 8）年度には改修および仮移転の完了を予定しています。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	家庭あんしんセンター【平塚きぼう荘】	1,750.3	2002	○		
2	平塚オアシス・ポップンルーム【平塚高齢者多世代交流支援施設】	112.1	2019			○
3	北品川児童センター内オアシスルーム【北品川保育園、北品川児童センター】	17.4	1967	●		
4	西中延児童センター内オアシスルーム【西中延保育園、西中延児童センター】	22.4	1967	●		
5	東五反田児童センター内オアシスルーム【東五反田保育園、東五反田児童センター】	16.8	1970	●		
6	伊藤児童センター内オアシスルーム【伊藤保育園、伊藤児童センター】	18.7	1976		●	
7	小関児童センター内オアシスルーム	22.4	1981		●	
8	荏原保健センター内オアシスルーム・ポップンルーム【荏原保健センター、荏原健康センター、荏原特別養護老人ホーム、荏原在宅支援センター、荏原在宅サービスセンター】	94.5	1997	○		
9	北品川第二保育園内オアシスルーム・ポップンルーム【北品川第二保育園、品川学園】	76.9	2011		○	
10	ものづくり創造センター内オアシスルーム【災害対策倉田職員待機寮、ものづくり創造センター】	38.4	1991			●

（６） 子ども・若者応援施設

① 現状と課題

・2021（令和 3）年 6 月よりファミーユ西品川を活用し、子ども・若者応援事業を実施しています。
・築 31 年が経過しており、老朽化による設備等の劣化が見られます。

② 施設のあり方・整備方針

・建物の経年劣化等に応じた予防保全的な修繕事業等を適時適切に実施することで長寿命化を図ります。
・建替え・大規模改修のタイミングでバリアフリー化・集約化・複合化を検討します。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	ファミーユ西品川子ども未来部分室 【災害対策西品川職員待機寮、ファミーユ西品川、ファミーユ西品川介護職員用住宅】	536.6	1993			●

（7） 品川区児童相談所

① 現状と課題

・2023（令和 5）年 1 月に竣工した新しい施設のため、ハード面の課題は表れていません。

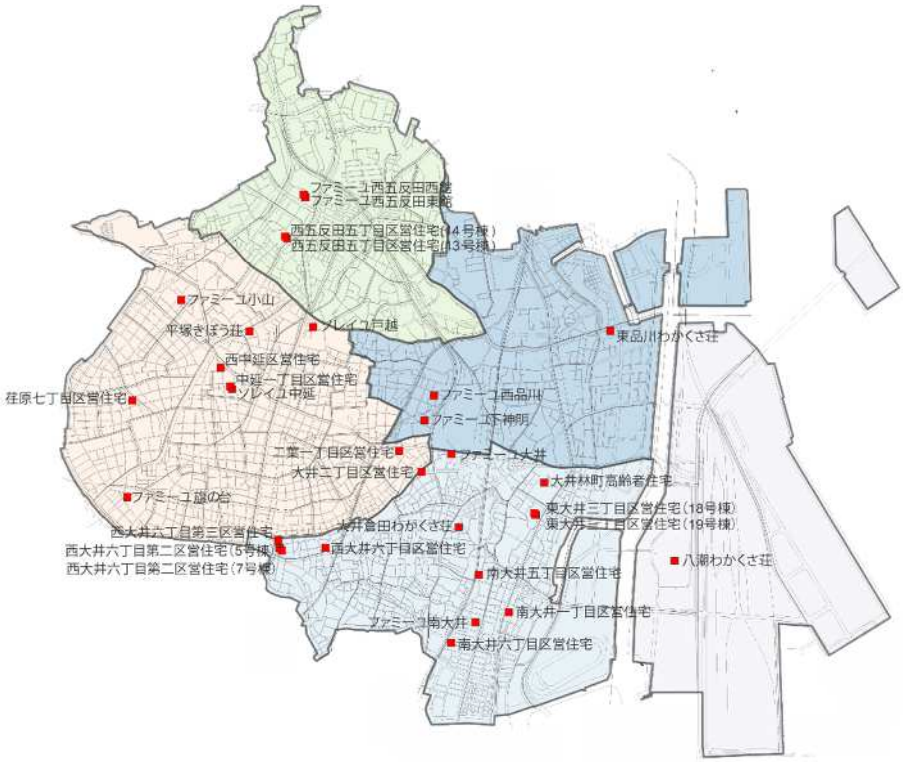
② 施設のあり方・整備方針

・日常点検や建築基準法に基づく定期点検を実施するとともに、点検・診断を踏まえた計画的な予防保全を徹底します。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	品川区児童相談所	4,117.0	2023			○

６．住宅系施設



（１） 区営住宅

① 現状と課題

・都営住宅から移管された住宅が多く、半数以上が築 40 年以上経過しており、耐震改修は完了していますが、老朽化が進んでいます。

② 施設のあり方・整備方針

・建物の経年劣化等に応じた予防保全的な修繕事業等を適宜適切に実施することで長寿命化を図ります。
・建替えのタイミングでバリアフリー化・集約化・複合化を検討します。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	南大井六丁目区営住宅	1,407.0	1973	○		
2	荏原七丁目区営住宅 【清水台保育園】	1,310.1	1968	○		●
3	二葉一丁目区営住宅 【二葉保育園、二葉図書館】	899.4	1969	○		●
4	西大井六丁目区営住宅	1,901.2	1972			●

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期　○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
5	南大井一丁目区営住宅	2,928.1	1974	○		●
6	南大井五丁目区営住宅	1,768.4	1975	○		●
7	中延一丁目区営住宅 【ソレイユ中延】	1,226.4	2017		○	
8	西大井六丁目第二区営住宅（5 号棟）	612.6	1979			●
9	西大井六丁目第二区営住宅（7 号棟）	612.6	1979			●
10	東大井三丁目区営住宅（18 号棟）	2,725.2	1971	○		●
11	東大井三丁目区営住宅（19 号棟）	799.1	1979	○		●
12	西五反田五丁目区営住宅（13 号棟）	541.8	1983	○		●
13	西五反田五丁目区営住宅（14 号棟）	2,057.7	1983	○		●
14	西大井六丁目第三区営住宅 【かがやき園】	2,226.8	2004	○		○
15	大井二丁目区営住宅	2,006.2	1977	○		●
16	西中延区営住宅 【平塚橋高齢者多世代交流支援施設、平塚橋特別養護老人ホーム】	2,587.3	2016		○	

（２） 区民住宅

① 現状と課題

・築 20 年以上が経過しており、老朽化による設備等の劣化が見られます。
・ファミーユ西五反田西館については、2023（令和 5）年度に大規模改修を実施しました。

② 施設のあり方・整備方針

・建物の経年劣化等に応じた予防保全的な修繕事業等を適宜適切に実施することで長寿命化を図ります。
・建替えのタイミングでバリアフリー化・集約化・複合化を検討します。
・区分所有施設については、大規模改修や改築の際は他所有者との協議の必要があります。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	ファミーユ西品川【災害対策西品川職員待機寮、ファミーユ西品川子ども未来部分室、ファミーユ西品川介護職員用住宅】	131.7	1993	○		○
2	ファミーユ小山	1,141.2	1995	○		○
3	ファミーユ大井	1,136.9	1997	区分所有のため他所有者と協議し対応		
4	ファミーユ旗の台	946.7	1997	○		○
5	ファミーユ南大井	4,735.8	2000	○		○
6	ファミーユ下神明	12,793.7	2003	○		
7	ファミーユ西五反田西館【大崎第一地域センター、大崎第一区民集会所】	9,632.2	2004			
8	ファミーユ西五反田東館	47,183.2	2004	○		

（３） 高齢者住宅

① 現状と課題

・わかくさ荘については、築 30 年が経過しており、老朽化による設備等の劣化が見られています。

② 施設のあり方・整備方針

・建替え・大規模改修のタイミングでバリアフリー化・集約化・複合化を検討します。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	八潮わかくさ荘 【八潮在宅サービスセンター】	2,155.5	1991			●
2	東品川わかくさ荘 【東品川在宅介護支援センター、東品川在宅サービスセンター、災害対策東品川職員待機寮】	2,489.3	1992			●
3	大井倉田わかくさ荘	461.6	1993			●
4	大井林町高齢者住宅 【大井林町地域密着型多機能ホーム、南大井第二在宅介護支援センター】	4,331.0	2012		○	

（４） 障害者住宅

① 現状と課題

・築 20 年が経過しており、老朽化による設備等の劣化が見られます。
・2023（令和 5）年度に 1 室の改修工事を実施しました。

② 施設のあり方・整備方針

・建替え・大規模改修のタイミングで集約化・複合化を検討します

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	平塚きぼう荘【家庭あんしんセンター】	56.1	2002	○		

（５） 従前居住者用住宅

① 現状と課題

・ソレイユ戸越については、築 29 年が経過しており、老朽化による設備等の劣化が見られています。

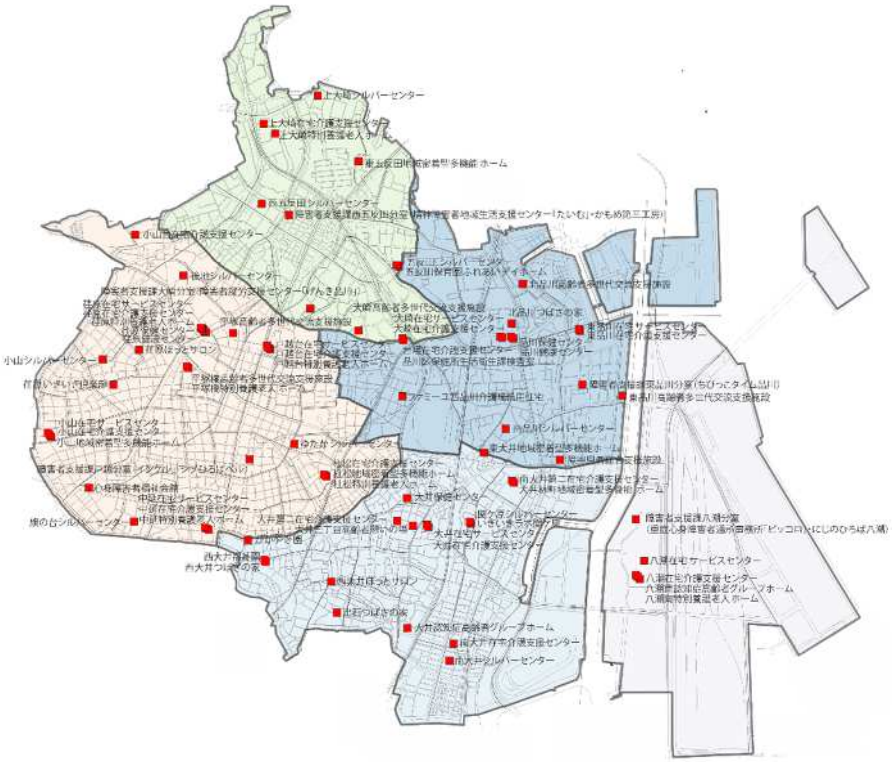
② 施設のあり方・整備方針

・建物の経年劣化等に応じた予防保全的な修繕事業等を適宜適切に実施することで長寿命化を図ります。
・建替え・大規模改修のタイミングでバリアフリー化・集約化・複合化を検討します。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	ソレイユ戸越	451.4	1995		○	
2	ソレイユ中延 【中延一丁目区営住宅】	1,318.5	2018		○	

7．福祉保健施設



（1） シルバーセンター・高齢者多世代交流支援施設（ゆうゆうプラザ）

① 現状と課題

・多くの施設が築 40 年以上経過しており、老朽化による設備等の劣化が見られます。バリアフリー化の対応が必要な施設もあります。
・東品川高齢者多世代交流支援施設については、新施設への転換にあたり大規模改修工事を実施しておりますが、配管等の内部施設については劣化が見られます。

② 施設のあり方・整備方針

・シルバーセンターの建替えや大規模改修の際は、施設の老朽度や利用者ニーズ等を考慮しながら、高齢者多世代交流支援施設や介護予防拠点への転換を検討します。
・区分所有施設については、大規模改修や建替えの際は他所有者との協議の必要があります。
・西五反田シルバーセンターについては、併設する西五反田保育園の建替えに伴い、2029（令和 11）年度～2031（令和 13）年度に建替えを実施する予定です。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	ゆたかシルバーセンター	467.8	1958	●		
2	南品川シルバーセンター	687.4	1959	●		
3	西五反田シルバーセンター 【西五反田保育園】	263.4	1969	●		
4	南大井シルバーセンター 【南大井保育園、南大井児童センター、南大井図書館】	475.3	1971	●		
5	旗の台シルバーセンター	403.5	1973	●		
6	小山シルバーセンター	401.0	1974		●	
7	上大崎シルバーセンター	420.6	1975		●	
8	五反田シルバーセンター 【五反田保育園ふれあいデイホーム】	278.3	1976	区分所有のため、他所有者と協議し対応		
9	関ヶ原シルバーセンター 【いきいきラボ関ケ原】	417.1	1978		●	
10	後地シルバーセンター 【後地児童センター】	432.5	1979		●	
11	大崎高齢者多世代交流支援施設	699.6	2016			○
12	平塚橋高齢者多世代交流支援施設 【西中延区営住宅、平塚橋特別養護老人ホーム】	813.6	2016			○
13	平塚高齢者多世代交流支援施設 【平塚オアシスルーム・ポップンルーム】	289.9	2019			○
14	東品川高齢者多世代交流支援施設 【東品川文化センター】	1,456.2	1972	区分所有のため、他所有者と協議し対応		
15	北品川高齢者多世代交流支援施設	630.8	2024			

（２） 高齢者活動拠点

① 現状と課題

・築 40 年以上経過する施設があり、老朽化による設備等の劣化が見られます。

② 施設のあり方・整備方針

・日常的な点検・補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を通じて、安定的な行政サービスの提供を図ります。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	西大井ほっとサロン	215.0	1963	●		
2	荏原ほっとサロン	178.9	1991			●
3	いきいきラボ関ヶ原 【関ケ原シルバーセンター】	304.6	1978		●	
4	荏原いきいき倶楽部	369.6	1981		●	
5	大井三丁目高齢者憩いの場	99.6	2017			○

（３） 在宅サービスセンター

① 現状と課題

・築 25 年以上経過している施設が多く、老朽化による設備等の劣化が見られます。
・戸越台在宅サービスセンターについては、2021（令和 3）年度に大規模改修工事が終了しました。

② 施設のあり方・整備方針

・日常的な点検・補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を通じて、安定的な行政サービスの提供を図ります。ただし、他の併設施設の改修計画が進行する場合には、一体的な大規模改修を実施します。
・荏原在宅サービスセンターについては、2023（令和 5）年度～2026（令和 8）年度に大規模改修工事を実施する予定です。
・中延在宅サービスセンターについては、2023（令和 5）年度に大規模改修計画を策定しました。
・区分所有施設については、大規模改修や建替えの際は他所有者との協議の必要があります。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	八潮在宅サービスセンター【八潮わかくさ荘】	134.7	1991			●
2	大井在宅サービスセンター【大井在宅介護支援センター】	522.0	1994	○		
3	大崎在宅サービスセンター【大崎在宅介護支援センター】	905.8	2014	区分所有のため、他所有者と協議し対応		
4	戸越台在宅サービスセンター【戸越台中学校、戸越台特別養護老人ホーム、戸越台在宅介護支援センター】	1,122.0	1996			○
5	荏原在宅サービスセンター【荏原保健センター、荏原健康センター、荏原特別養護老人ホーム、荏原在宅介護支援センター、荏原オアシス・ポップンルーム】	1,074.0	1997	○		
6	五反田保育園ふれあいデイホーム【五反田シルバーセンター】	83.0	1976	区分所有のため、他所有者と協議し対応		
7	小山在宅サービスセンター【小山在宅介護支援センター】	171.3	1998	○		
8	中延在宅サービスセンター【中延特別養護老人ホーム、中延在宅介護支援センター】	843.0	1998	○		
9	東品川在宅サービスセンター【東品川わかくさ荘、東品川在宅介護支援センター、災害対策東品川職員待機寮】	125.8	1992			●

（4） 在宅介護支援センター

① 現状と課題

・築 40 年以上経過した施設もあり、老朽化による設備等の劣化が見られます。
・戸越台在宅介護支援センターについては、2021（令和 3）年度に大規模改修工事が終了しました。

② 施設のあり方・整備方針

・今後も可能な限り公共施設内に配置し、業務を継続していきます。
・荏原在宅介護支援センターについては、2023（令和 5）年度～2026（令和 8）年度に大規模改修工事を実施する予定です。
・中延在宅介護支援センターについては、2023（令和 5）年度に大規模改修計画を策定しました。
・八潮在宅介護支援センターについては、2024（令和 6）年度～2027（令和 9）年度に改修工事を実施する予定です。
・区分所有施設については、大規模改修や建替えの際は他所有者との協議の必要があります。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	台場在宅介護支援センター【品川区保健所生活衛生課検査室、品川第一地域センター、品川第一区民集会所】	110.0	1978		●	
2	東品川在宅介護支援センター【東品川わかくさ荘、東品川在宅サービスセンター、災害対策東品川職員待機寮】	43.2	1992			●
3	上大崎在宅介護支援センター	145.8	2017	区分所有のため、他所有者と協議し対応		
4	大崎在宅介護支援センター【大崎在宅サービスセンター】	99.0	2014	区分所有のため、他所有者と協議し対応		
5	南大井在宅介護支援センター	134.4	1977		●	
6	大井在宅介護支援センター【大井在宅サービスセンター】	260.0	1994	○		
7	大井第二在宅介護支援センター	270.0	1969	●		
8	荏原在宅介護支援センター【荏原保健センター、荏原健康センター、荏原特別養護老人ホーム、荏原在宅サービスセンター、荏原オアシス・ポップンルーム】	131.0	1997	○		
9	小山在宅介護支援センター【小山在宅サービスセンター】	171.3	1998	○		
10	小山台在宅介護支援センター	349.6	1990			●

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期　○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
11	中延在宅介護支援センター 【中延特別養護老人ホーム、中延在宅サービスセンター】	121.0	1998	○		
12	戸越台在宅介護支援センター 【戸越台中学校、戸越台特別養護老人ホーム、戸越台在宅サービスセンター】	145.0	1996			○
13	八潮在宅介護支援センター 【八潮南特別養護老人ホーム、八潮南認知症高齢者グループホーム】	61.9	1983	○	●	
14	南大井第二在宅介護支援センター 【大井林町地域密着型多機能ホーム、大井林町高齢者住宅】	57.7	2012		○	
15	杜松在宅介護支援センター 【杜松特別養護老人ホーム、杜松地域密着型多機能ホーム】	57.7	1959	●		

（５） 障害者福祉施設

① 現状と課題

・築 30 年以上経過している施設もあり、老朽化による設備等の劣化が見られます。
・かがやき園、心身障害者福祉会館、障害者就労支援センター「げんき品川」および重症心身障害者通所事業所「ピッコロ」については、2023（令和 5）年度に設備改修工事を実施しました。

② 施設のあり方・整備方針

・障害者支援課戸越分室（インクルーシブひろばベル）については、2024（令和 6）年度～2025（令和 7）年度に改修工事を実施し、児童発達支援センター等を新たに整備する予定です。
・障害者支援課八潮分室で実施している重症心身障害者通所事業「ピッコロ」は、2024（令和 6）年度～2027（令和 9）年度に施設の増築・改修工事を実施する八潮南特別養護老人ホームの既存棟に移転・拡張する予定です。移転後の活用については検討中です。
・心身障害者福祉会館については、代替施設を確保しつつ、建替えについて検討します。
・日常的な点検、補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を通じて、安定的な障害福祉サービスの提供を図ります。
・区分所有施設については、大規模改修や改築の際は他所有者との協議の必要があります。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	西大井福祉園 【西大井つばさの家】	852.8	1994	○		
2	かがやき園 【西大井六丁目第三区営住宅】	1,345.5	2004		○	
3	心身障害者福祉会館	1,599.2	1977		●	
4	北品川つばさの家	683.2	1991	区分所有のため、他所有者と協議し対応		
5	西大井つばさの家 【西大井福祉園】	305.4	1994	○		
6	出石つばさの家	848.6	2024			
7	障害者支援課東品川分室 （ちびっこタイム品川）	178.0	1990			●
8	障害者支援課西五反田分室 （精神障害者地域生活支援センター「たいむ」、かもめ第三工房）	618.2	1973	●		

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期　○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
9	障害者支援課大崎分室 （障害者就労支援センター「げんき品川」）	172.5	1987			●
10	障害者支援課八潮分室 （重症心身障害者通所事業所「ピッコロ」・にじのひろば八潮）	669.0	1983	区分所有のため他所有者と協議し対応		
11	障害者支援課戸越分室 （インクルーシブひろばベル） 【大原児童センター】	248.9	1983	○	●	
12	障害児者総合支援施設	6,874.9	2019			○

（６） 地域密着型多機能ホーム・認知症高齢者グループホーム

① 現状と課題

・築 10～15 年が経過している施設もあり、老朽化による設備等の劣化が見られはじめています。

② 施設のあり方・整備方針

・日常的な点検・補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を通じて、安定的な行政サービスの提供を図ります。
・八潮南認知症高齢者グループホームについては、2024（令和 6）年度～2027（令和 9）年度に増築・改修工事を実施する予定です。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	小山地域密着型多機能ホーム	515.0	2007		○	
2	東大井地域密着型多機能ホーム【品川保育園】	2,019.5	2008		○	
3	大井林町地域密着型多機能ホーム【南大井第二在宅介護支援センター、大井林町高齢者住宅】	304.8	2012		○	
4	杜松地域密着型多機能ホーム【杜松在宅介護支援センター、杜松特別養護老人ホーム】	1,741.6	1959	●		
5	八潮南認知症高齢者グループホーム【八潮在宅介護支援センター、八潮南特別養護老人ホーム】	824.3	1983	○	●	
6	大井認知症高齢者グループホーム	245.9	2015			○
7	東五反田地域密着型多機能ホーム	800.1	2017			○

（7） 特別養護老人ホーム

① 現状と課題

・築 20～30 年以上経過している施設があり、老朽化による設備等の劣化が見られます。
・戸越台特別養護老人ホームについては、2021（令和 3）年度に大規模改修工事を実施しました。

② 施設のあり方・整備方針

・日常的な点検・補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を通じて、安定的な行政サービスの提供を図ります。
・荏原特別養護老人ホームについては、2023（令和 5）年度～2026（令和 8）年度に大規模改修工事を実施する予定です。
・中延特別養護老人ホームについては、2023（令和 5）年度に大規模改修計画を策定しました。
・八潮南特別養護老人ホームについては、2024（令和 6）年度～2027（令和 9）年度に施設の増築・改修工事を実施する予定です。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	戸越台特別養護老人ホーム 【戸越台中学校、戸越台在宅介護支援センター、戸越台在宅サービスセンター】	4,792.8	1996			○
2	荏原特別養護老人ホーム 【荏原保健センター、荏原健康センター、荏原在宅介護支援センター、荏原在宅サービスセンター、荏原オアシス・ポップンルーム】	7,790.0	1997	○		
3	中延特別養護老人ホーム 【中延在宅介護支援センター、中延在宅サービスセンター】	3,701.1	1998	○		
4	八潮南特別養護老人ホーム 【八潮南認知症高齢者グループホーム、八潮在宅介護支援センター】	7,642.0	1983	○	●	
5	杜松特別養護老人ホーム 【杜松地域密着型多機能ホーム、杜松在宅介護支援センター】	3,534.7	1959	●		
6	平塚橋特別養護老人ホーム 【西中延区営住宅、平塚橋多世代交流支援施設】	5,509.6	2016			○
7	上大崎特別養護老人ホーム	7,892.5	2017			○

（８） 介護職員用住宅

① 現状と課題

・2022（令和 4）年 4 月よりファミーユ西品川を活用し、外国人介護職員受入体制整備事業を実施しています。
・築 20 年以上が経過しており、老朽化による設備等の劣化が見られます。

② 施設のあり方・整備方針

・建物の経年劣化等に応じた予防保全的な修繕事業等を適時適切に実施することで長寿命化を図ります。
・建替え・大規模改修のタイミングでバリアフリー化・集約化・複合化を検討します。

③施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	ファミーユ西品川　介護職員用住宅 【災害対策西品川職員待機寮、ファミーユ西品川、ファミーユ西品川子ども未来部分室】	404.1	1993			●

（９） 保健センター等

① 現状と課題

・築 40 年が経過している施設もあり、老朽化による設備等の劣化が見られます。

② 施設のあり方・整備方針

・保健センターについては、区内 3 箇所の保健センターの管轄区域を再編し、一部を新庁舎に移転します。
・荏原保健センターについては、2023（令和 5）年 7 月に移転し、2026（令和 8）年 5 月まで暫定建物で運営する予定です。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	品川保健センター 【品川健康センター】	3,621.0	1999	○		
2	大井保健センター 【大井第二地域センター、大井第二区民集会所】	677.6	1984			●
3	荏原保健センター 【荏原健康センター、荏原特別養護老人ホーム、荏原在宅介護支援センター、荏原在宅サービスセンター、荏原オアシス・ポップンルーム】	2,841.7	1997	○		
4	品川区保健所生活衛生課検査室 【品川第一地域センター、品川第一区民集会所、台場在宅介護支援センター】	2,300.8	1978		●	

（１０）健康センター

① 現状と課題

・築 20 年以上が経過しており、設備等の経年劣化が見られます。

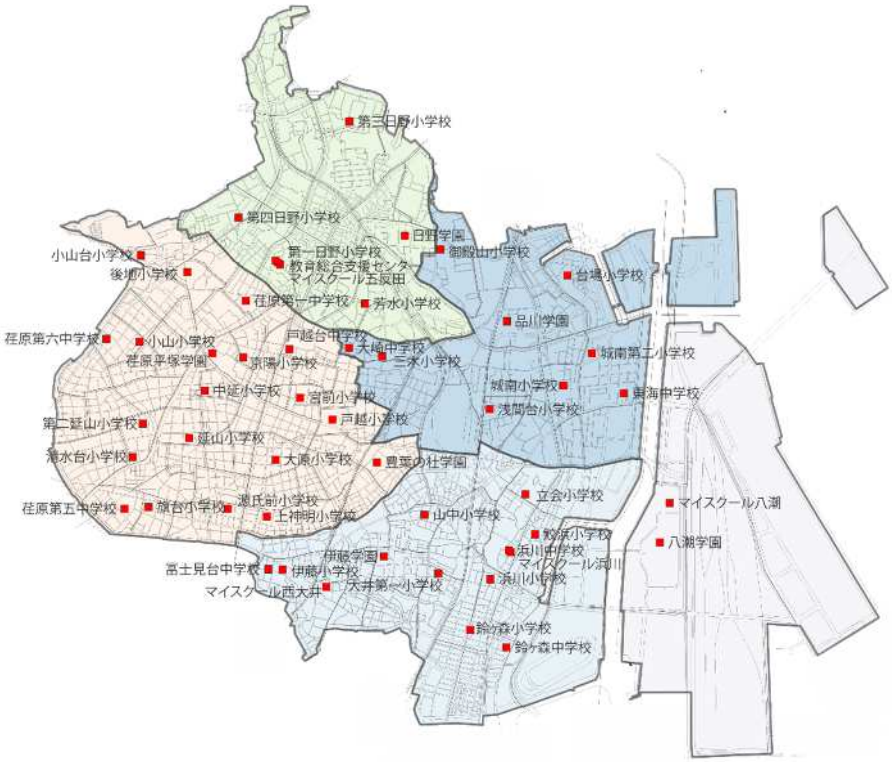
② 施設のあり方・整備方針

・点検・診断を定期的に実施し、日頃の維持管理の中で、機器不具合や破損に都度対応を行います。
・荏原健康センターについては、2023（令和 5）年 7 月に移転し、2029（令和 11）年度まで暫定建物で運営する予定です。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期　○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	品川健康センター 【品川保健センター】	4,107.9	1999	○		
2	荏原健康センター 【荏原保健センター、荏原特別養護老人ホーム、荏原在宅介護支援センター、荏原在宅サービスセンター、荏原オアシス・ポップンルーム】	478.8	1997	○		

８．学校・教育施設



（１） 小学校

① 現状と課題

・築 40～50 年以上が経過している校舎が多く、校舎の老朽化への対応が必要となっています。
・次の小学校については、全面改築を実施しました。
　芳水小学校：2018（平成 30）年度竣工
　城南小学校：2019（令和元）年度竣工
　後地小学校：2020（令和 2）年度竣工
　鮫浜小学校：2021（令和 3）年度竣工
　浜川小学校：2023（令和 5）年度竣工
・就学人口が増加しており、学区域や学校改築等への対応が必要となっています。

② 施設のあり方・整備方針

・「品川区立学校施設長寿命化計画」に基づき、整備等を進めていきます。
・機能維持のため、老朽化がみられる部位の改修を適宜行うとともに、大規模改修工事や機能回復・向上を目的とした長寿命化改修を計画的に行いま

す。建物の使用年数は 80 年を目標とします。あわせて、老朽化が進んでいる学校については建替えを進めていきます。

・次の小学校については、全面改築を実施・予定しています。

第四日野小学校：工事中、2025（令和 7）年度竣工予定
城南第二小学校：工事中、2027（令和 9）年度竣工予定
源氏前小学校　：2024（令和 6）年度着工予定
鈴ケ森小学校　：2025（令和 7）年度着工予定

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ◎:長寿命化改修 ●:改築		
				2024～43 年	2044～63 年	2064～83 年
1	城南小学校【城南幼稚園】	8,262.0	2020	○	◎	○
2	浅間台小学校	4,468.0	1959	●	○	◎
3	三木小学校	5,011.0	1958	●	○	◎
4	御殿山小学校	8,579.0	2015	○	◎	○
5	城南第二小学校	5,308.0	1966	●	○	◎
6	第一日野小学校【西五反田第二保育園、第一日野幼稚園、五反田文化センター、教育総合支援センター、五反田図書館、マイスクール五反田】	7,699.0	2010	○	◎	○
7	芳水小学校【大崎図書館分館】	9,709.0	2018	○	◎	○
8	第三日野小学校	8,672.0	2010	○	◎	○
9	第四日野小学校	4,772.0	1961	●	○	◎
10	大井第一小学校	6,409.0	1966	●	○	◎
11	鮫浜小学校	6,623.0	2021	○	◎	○
12	山中小学校	5,747.0	1963	●	○	◎
13	立会小学校	6,034.0	1970	●	○	◎
14	浜川小学校【浜川幼稚園】	11,688.0	2024	○	◎	○
15	伊藤小学校【伊藤幼稚園】	5,169.0	1969	●	○	◎
16	鈴ケ森小学校	6,412.0	1969	●	○	◎
17	台場小学校【台場幼稚園】	7,345.0	2005	○	◎	○
18	京陽小学校	4,797.0	1970	●	○	◎
19	延山小学校	5,699.0	1961	●	○	◎

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ◎:長寿命化改修 ●:改築		
				2024～43 年	2044～63 年	2064～83 年
20	中延小学校	4,472.0	1969	●	○	◎
21	小山小学校	6,769.0	2008	○	◎	○
22	大原小学校	4,468.0	1966	●	○	◎
23	宮前小学校	5,104.0	1965	●	○	◎
24	源氏前小学校	4,328.0	1966	●	○	◎
25	第二延山小学校	8,956.0	2007	○	◎	○
26	後地小学校	7,667.0	2020	○	◎	○
27	戸越小学校	5,380.0	1967	●	○	◎
28	旗台小学校	4,875.0	1964	●	○	◎
29	上神明小学校	4,132.0	1972	●	○	◎
30	清水台小学校	3,296.0	1971	●	○	◎
31	小山台小学校	4,541.0	1971	●	○	◎

（２） 中学校

① 現状と課題

・築 40～50 年以上が経過している校舎が多く、校舎の老朽化への対応が必要となっています。
・戸越台中学校については、2021（令和 3）年度に大規模改修を実施しました。
・就学人口が増加しており、学区域や学校改築等への対応が必要となっています。

② 施設のあり方・整備方針

・「品川区立学校施設長寿命化計画」に基づき、整備等を進めていきます。
・機能維持のため、老朽化がみられる部位の改修を適宜行うとともに、大規模改修工事や機能回復・向上を目的とした長寿命化改修を計画的に行います。建物の使用年数は 80 年を目標とします。あわせて、老朽化が進んでいる学校については改築を進めていきます。
・浜川中学校については、現在全面改築工事中で、2026（令和 8）年度に竣工を予定しています。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ◎:長寿命化改修 ●:改築		
				2024～43 年	2044～63 年	2064～83 年
1	東海中学校	6,076.0	1961	●	○	◎
2	大崎中学校	5,395.0	1960	●	○	◎
3	浜川中学校 【マイスクール浜川】	6,770.0	1963	●	○	◎
4	鈴ケ森中学校	5,404.0	1967	●	○	◎
5	冨士見台中学校	5,259.0	1961	●	○	◎
6	荏原第一中学校	6,110.0	1960	●	○	◎
7	荏原第五中学校	8,240.0	2005	○	◎	○
8	荏原第六中学校	6,276.0	2012	○	◎	○
9	戸越台中学校 【戸越台特別養護老人ホーム、戸越台在宅介護支援センター、戸越台在宅サービスセンター】	9,526.0	1996	◎	○	●

（３） 義務教育学校

① 現状と課題

・比較的新しい施設が多く、ハード面の課題はあまり表れていませんが、空調機器の更新時期を迎えている施設があります。
・就学人口が増加しており、学区域や学校改築等への対応が必要となっています。

② 施設のあり方・整備方針

・「品川区立学校施設長寿命化計画」に基づき、整備等を進めていきます。
・機能維持のため、老朽化がみられる部位の改修を適宜行うとともに、大規模改修工事や機能回復・向上を目的とした長寿命化改修を計画的に行います。建物の使用年数は 80 年を目標とします。あわせて、老朽化が進んでいる学校については改築を進めていきます。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No.	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ◎:長寿命化改修 ●:改築		
				2024～43 年	2044～63 年	2064～83 年
1	日野学園 【総合体育館】	16,626.0	2006	○	◎	○
2	伊藤学園	17,047.0	2007	○	◎	○
3	八潮学園	18,336.0	1983	○	●	○
4	荏原平塚学園	16,252.0	2010	○	◎	○
5	品川学園 【北品川第二保育園、北品川第二オアシスルーム・ポップンルーム】	19,111.0	2011	○	◎	○
6	豊葉の杜学園 【荏原第五地域センター、荏原第五区民集会所、二葉つぼみ保育園、二葉幼稚園】	18,168.0	2013	○	◎	○

（４） 教育支援施設

① 現状と課題

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

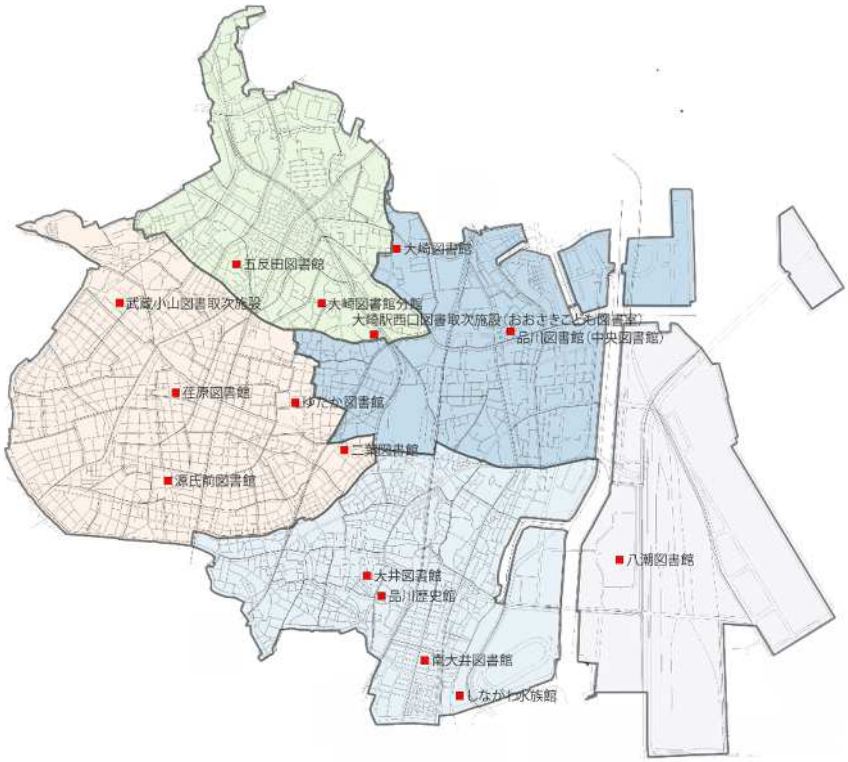
② 施設のあり方・整備方針

・日常的な点検・補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を通じて、安定的な行政サービスの提供を図ります。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	教育総合支援センター 【五反田文化センター、五反田図書館、西五反田第二保育園、第一日野幼稚園、第一日野小学校、マイスクール五反田】	1,364.8	2010		○	
2	マイスクール八潮（教育支援センター）	2,062.0	1983		●	
3	マイスクール浜川（教育支援センター） 【浜川中学校】	101.0	1963	●		
4	マイスクール五反田（教育支援センター） 【五反田文化センター、五反田図書館、西五反田第二保育園、第一日野幼稚園、第一日野小学校、教育総合支援センター】	101.0	2010		○	
5	マイスクール西大井（教育支援センター）	486.3	1980		●	

９．社会教育施設



（１） 図書館

① 現状と課題

・築 40 年以上を経過した施設が多く、老朽化による設備等の劣化が見られます。

② 施設のあり方・整備方針

・日常的な点検・補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を通じて、安定的な行政サービスの提供を図ります。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	品川図書館（中央図書館）	4,229.3	1995	○		
2	二葉図書館 【二葉保育園、二葉一丁目区営住宅】	402.3	1970	●		
3	荏原図書館 【荏原文化センター】	848.6	1970	●		
4	南大井図書館 【南大井保育園、南大井児童センター、南大井シルバーセンター】	431.0	1971	●		

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期　○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
5	源氏前図書館 【源氏前保育園】	449.3	1972	●		
6	ゆたか図書館	746.0	1975		●	
7	大井図書館 【滝王子児童センター】	837.0	1978		●	
8	五反田図書館 【五反田文化センター、西五反田第二保育園、第一日野幼稚園、第一日野小学校、マイスクール五反田,教育総合支援センター】	1,120.5	2010		○	
9	大崎図書館	1,203.2	2018			○
10	八潮図書館 【八潮地域センター、八潮区民集会所、八潮児童センター】	852.6	1983		●	
11	大崎図書館分館 【芳水小学校】	689.7	2018			○
12	大崎駅西口図書取次施設 （おおさきこども図書室）	155.9	2014			○
13	武蔵小山図書取次施設	50.0	1980	区分所有のため、他所有者と協議し対応		

（２） 歴史館

① 現状と課題

・2022（令和 4）年度～2023（令和 5）年度に大規模改修を実施し、2024（令和 6）年度にリニューアルオープンを予定しています。

② 施設のあり方・整備方針

・日常的な点検・補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を通じて、郷土資料の安全な保存および安定的な区民文化の向上・観光拠点の提供を図ります。
・「品川区文化スポーツ施設長寿命化計画」に基づき、2022（令和 4）～2023（令和 5）年度に大規模改修を実施し、その後 20 年程度で長寿命化改修を実施する予定です。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ◎：長寿命化改修 ●:改築		
				2024～43 年	2044～63 年	2064～83 年
1	品川歴史館	2,426.0	1984	◎	○	●

（３） 水族館

①現状と課題

・築 33 年が経過しており、老朽化による設備等の劣化が見られます。
・新館整備を行っており、2027（令和 9）年度にリニューアルオープンを予定しています。

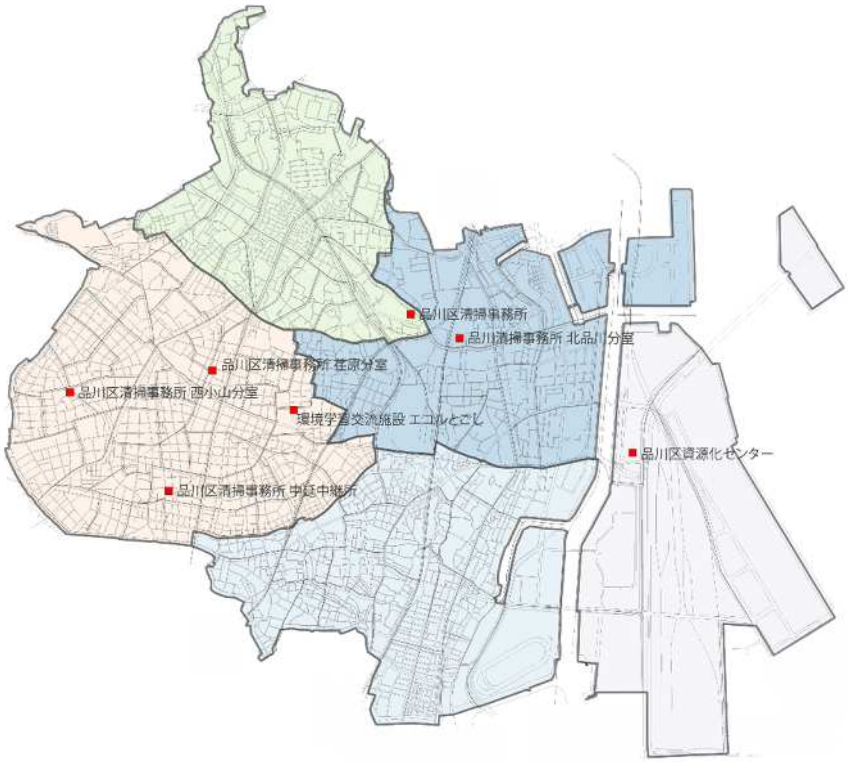
②施設のあり方・整備方針

・日常的な点検・補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を通じて、安定的な行政サービスの提供を図ります。

③施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期　○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	しながわ水族館	4,918.7	1991	●		

10. 環境・清掃施設



（1） 清掃事務所等

① 現状と課題

・築 30～40 年以上経過している施設が多く、老朽化による設備等の劣化が見られます。

② 施設のあり方・整備方針

・施設の用途制限期間の終了を見据え、清掃事務所の施設の集約化や複合について検討します。
・品川区清掃事務所については、目標使用年数を 80 年とし、社会的要求水準を満たした状態で使用を続けるため、中間にあたる 40 年目に機能向上を目標とした大規模改修を実施する予定です。
・北品川分室については、近隣の用地にて建屋を新築するとともに、荏原分室、西小山分室および中延中継所の機能を統合します。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	品川区清掃事務所	5,490.3	1996		○	

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期　○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
2	品川区清掃事務所 北品川分室	720.9	1968	移転統合		
3	品川区清掃事務所 荏原分室	838.6	1969	移転統合		
4	品川区清掃事務所 西小山分室	318.9	1987	移転統合		
5	品川区清掃事務所 中延中継所	209.7	1982	移転統合		

（２） リサイクル施設

① 現状と課題

・品川区資源化センターについては、資源化処理量の増加により、処理機器ラインの増設が必要となっています。

② 施設のあり方・整備方針

・品川区資源化センターについては、今後の資源の処理量増加を見据え、安定した資源中間処理を実施できるように、機器更新・整備を進めていきます。

③ 施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	品川区資源化センター	2,387.0	1992			●

（３） 環境学習交流施設（エコルとごし）

①現状と課題

・2022（令和 4）年 5 月に開設した新しい施設のため、ハード面の課題は表れていません。

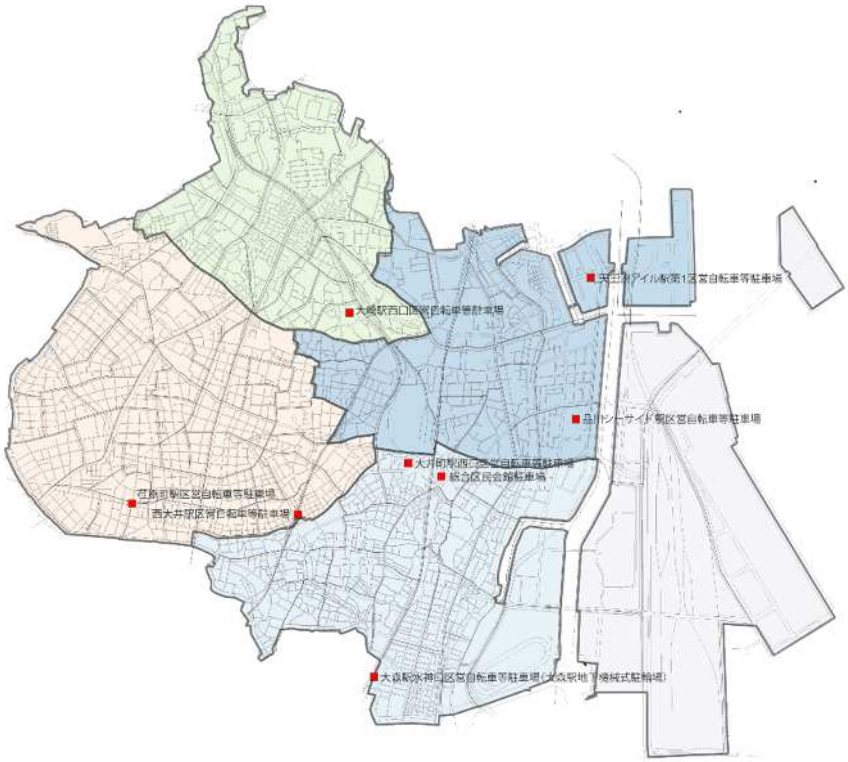
②施設のあり方・整備方針

・日常的な点検・補修の適切な実施、予防保全の観点から計画的な維持管理・更新を通じて、安定的な行政サービスの提供を図ります。

③施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期 ○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	環境学習交流施設 エコルとごし	1,865.8	2022			○

11. その他施設



（1） 自転車等駐車場・自動車駐車場

①現状と課題

・築 30 年以上経過した施設が多く、老朽化による設備等の劣化が見られます。

②施設のあり方・整備方針

・自転車等駐車場については、駐輪に係る設備の計画的な修繕・改修を計画的に進めるとともに、長寿命化を図ることで、維持管理コストの適正化と、安定した区民等への施設提供を図ります。
・品川シーサイド駅区営自転車等駐車場は 2024（令和 6）年度に、西大井駅区営自転車等駐車場は 2026（令和 8）年度に、大井町駅西口区営自転車等駐車場は 2027（令和 9）年度に、それぞれ改修工事を実施する予定です。
・2026（令和 8）年度に自転車等駐車場の施設整備改修計画を再検討する予定です。

③施設ごとの概要・整備計画

No	施設名	延床面積（㎡）	建築年（年）	建替え等時期　○:大規模改修 ●:建替え		
				2024～33 年	2034～43 年	2044～53 年
1	大森駅水神口区営自転車等駐車場（大森駅地下機械式駐輪場）	4,959.0	2017			○
2	大崎駅西口区営自転車等駐車場	1,545.7	2007		○	
3	大井町駅西口区営自転車等駐車場	585.4	1991	○		●
4	天王洲アイル駅第１区営自転車等駐車場	540.0	2002	○		
5	品川シーサイド駅区営自転車等駐車場	1,008.0	2002	○		
6	西大井駅区営自転車等駐車場	450.1	1986	○		●
7	荏原町駅区営自転車等駐車場	633.5	1989			●
8	総合区民会館駐車場【総合区民会館】	3,495.4	1989			●

12. 倉庫

①現状と課題

・倉庫（20 箇所）は災害時に必要な物資等を備蓄しているものであり、平時より維持管理を計画的に進める必要があります。
・防災備蓄倉庫は他施設と併設されていることが多いため、関連所管課と連携を図り、他施設の改修・建て替え等に併せた適切な維持管理を行うことが必要です。

②施設のあり方・整備方針

・災害時に円滑な物資供給等を行うため、日常的な点検・補修を適切に実施します。
・今後も多様な避難者に対応した物資を備蓄するためのスペース等を確保するため、倉庫の拡充についても検討します。

13. 道路

① 現状と課題

・道路は区内の経済活動や区民の生活に直結するものであり、また、区民の安全・安心を確保するための維持管理を計画的に進める必要があります。
・道路の安全性の確保や防災機能の向上を図るため、計画的・効率的な改修を図る必要があります。
・道路管理は、主要な区道では定期点検と日常点検を実施し、その他区道では日常点検を実施しています。
・道路管理に ICT および AI を活用した道路点検システム等を導入し、業務の効率化を進めています。

② 施設のあり方・整備方針

・道路の新設整備については、「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」に基づき計画的に道路ネットワークを構築します。新設にあたっては、道路資材の規格化を進め、経済性を考慮した最小限の道路整備を進めます。
・道路の維持管理（舗装）については、毎年、老朽化した路線を優先的に改修しており、今後も定期的な点検により、改修の優先順位を踏まえ、適切な改修等に取り組んでいきます。また、長寿命化、ライフサイクルコストの縮減に向けて、品川区舗装修繕計画に基づく道路改修の優先度の明確化、管理体制の整備などにより、事業費の削減を図っていきます。

14. 橋梁

① 現状と課題

・橋梁は区内の経済活動や区民の生活に直結するものであり、区民の安全・安心を確保するための維持管理を計画的に進める必要があります。
・多くの橋梁が修繕期を迎えるため、計画的な修繕計画の下、コスト縮減および長寿命化も踏まえた適正な管理・修繕が必要です。

② 施設のあり方・整備方針

・ 橋梁の長寿命化に向けて、5 年に一回一斉点検を実施し、現状把握および劣化予測を更新し、長寿命化計画の見直しを行います。また、一斉点検の結果および長寿命化計画に基づき、修繕工事を実施します。
・ 将来にわたり安全な交通の確保をするとともに、PDCA サイクルによる定期的な計画の見直しを行います。
・ ライフサイクルコストの縮減に向けて、長寿命化計画による予防保全により、維持管理費用の縮減や平準化を図るだけでなく、点検や修繕手法について最新の技術を活用し、さらにコスト縮減を進めます。
・ 特に歩道橋については、その利用状況や施設の老朽度合いを総合的に勘案し、撤去についても検討していきます。

15. 公園

① 現状と課題

・公園は区内の経済活動や区民の生活に直結するものであり、区民の安全・安心を確保し快適にご利用いただくために維持管理を計画的に進める必要があります。
・多くの公園が更新時期を迎え、老朽化した公園の安全性を確保し、多様化したニーズにも対応するため、計画的に効率的な改修を図っていきます。

② 施設のあり方・整備方針

・公園の新規整備の方向性として、大崎地区や荏原地区などの密集市街地では、災害時に必要となる公園や広場が不足している地区もあり、優先的に防災広場の整備を進めます。 また、品川区立公園条例では「公園の住民1人当たりの敷地面積の標準は、5平方メートル以上とする」と定めており、一人当たり公園面積5㎡を目標に、公園が未整備の町会の範囲内について、優先的に公園の整備を進めます。
・新規整備する公園の長寿命化、ライフサイクルコスト縮減に向けては、国や都の補助金制度等を活用し、整備費の縮減を図ります。
・公園管理においては、品川区公園施設長寿命化計画に基づき、遊具や便所、管理事務所等について予防保全型管理の維持管理を行います。
・年に1回の詳細点検結果から、現状把握および劣化予測を更新しています。公園管理におけるライフサイクルコストの縮減にあたっては、利用頻度が高く、不特定多数の利用者が見込まれる遊具について、安全確保の観点から優先的に維持管理を行います。

VI. PPP/PFI 手法の活用

公共施設等の整備等に当たっては、PPP/PFI 手法を導入し、民間のアイデアやノウハウ、資金などを有効活用することが重要となります。そこで、多様な PPP/PFI 手法を優先的に検討・活用するための規程を定め、本計画に位置付けます。

PPP/PFI 手法導入優先的検討規程

（1） 目的

本規程は、公共施設等の整備等に多様な PPP/PFI 手法を導入するための優先的検討を行うに当たって必要な手続を定めることにより、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図り、効率的かつ効果的に社会資本を整備するとともに、区民に対する低廉かつ良好なサービスの提供を確保し、もって区民経済および地域経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

（2） 定義

本規程において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。

① PFI 法：民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）
② PPP（Public Private Partnership）：公共と民間が連携して、公共施設等の建設、維持管理、運営等公共サービスの提供を行う手法をいう。
③ PFI（Private Finance Initiative）：PPP の代表的な手法の一つであり、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をいう。
④ 公共施設等：PFI 法第 2 条第 1 項に規定する公共施設等
⑤ 公共施設整備事業：PFI 法第 2 条第 2 項に規定する公共施設等の整備等に関する事業
⑥ 利用料金：PFI 法第 2 条第 6 項に規定する利用料金
⑦ 運営等：PFI 法第 2 条第 6 項に規定する運営等
⑧ 公共施設等運営権；PFI 法第 2 条第 7 項に規定する公共施設等運営権
⑨ 整備等：建設、製造、改修、維持管理若しくは運営またはこれらに関する企画をいい、国民に対するサービスの提供を含む。
⑩ 優先的検討：本規程に基づき、公共施設等の整備等の方針を検討するに当たって、多様な PPP/PFI 手法の導入が適切かどうかを、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法に優先して検討すること。
⑪ 指針：「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針（2021（令和 3）年度改定版）」（2021（令和 3）年 6 月 18 日民間資金等活用事業推進会議決定）

（３） 対象とする PPP/PFI 手法

本規程の対象とする主な PPP/PFI 手法は次に掲げるものとする。

① 民間事業者が公共施設等の運営等を担う手法	公共施設等運営事業 指定管理者制度 包括的民間委託 O（運営等 Operate）方式
② 民間事業者が公共施設等の設計、建設または製造および運営等を担う手法	BTO 方式（建設 Build-移転 Transfer-運営等 Operate） BOT 方式（建設 Build-運営等 Operate-移転 Transfer） BOO 方式（建設 Build-所有 Own-運営等 Operate） DBO 方式（設計 Design-建設 Build-運営等 Operate） RO 方式（改修 Rehabilitate-運営等 Operate） ESCO（Energy Service Company） Park-PFI（公募設置管理制度）
③ 民間事業者が公共施設等の設計および建設または製造を担う手法	BT 方式（建設 Build-移転 Transfer）（民間建設買取方式） 民間建設借上方式および特定建築者制度等（市街地再開発事業の特定建築者制度、特定業務代行制度および特定事業参加者制度ならびに土地区画整理事業の業務代行方式をいう。）
④ その他公的不動産を活用する手法	定期借地権方式 公的所有床の活用

（４） 優先的検討の開始時期

新たに公共施設等の整備等を行うために基本構想、基本計画等を策定する場合および公共施設等の運営等の見直しを行う場合のほか、次に掲げる場合その他の公共施設等の整備等の方針を検討する場合に、併せて優先的検討を行うものとする。

一 公共施設等総合管理計画または「インフラ長寿命化基本計画」（2013（平成 25）年 11 月 29 日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）Ⅳの「個別施設計画」の策定または改定を行うとき
二 「まち・ひと・しごと創生総合戦略」（2014（平成 26）年 12 月 27 日閣議決定）Ⅱ2（3）の「地方版総合戦略」の改定を行うとき
三 国公有地の未利用資産等の有効活用を検討する場合
四 公共施設等の集約化または複合化等を検討する場合

（５） 対象事業

次の①および②に該当する公共施設整備事業を優先的検討の対象とする。

① 次のいずれかに該当する事業その他民間事業者の資金、経営能力および技術的能力を活用する効果が認められる公共施設整備事業 a）建築物またはプラントの整備等に関する事業 b）利用料金の徴収を行う公共施設整備事業 ② 次のいずれかの事業費基準を満たす公共施設整備事業 a）事業費の総額が 10 億円以上の公共施設整備事業（建設、製造または改修を含むものに限る。） b）単年度の事業費が 1 億円以上の公共施設整備事業（運営等のみを行うものに限る。）

（６） 対象事業の例外

（５）の基準にかかわらず、次に掲げる公共施設整備事業を優先的検討の対象から除くものとする。

① 既に PPP/PFI 手法の導入が前提とされている公共施設整備事業 ② 競争の導入による公共サービスの改革に関する法律（平成 18 年法律第 51 号）に基づく市場化テストの導入が前提とされている公共施設整備事業 ③ 民間事業者が実施することが法的に制限されている公共施設整備事業 ④ 災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある公共施設整備事業

（７） 採用手法の選択

区は、優先的検討の対象となる公共施設整備事業について、次の（８）および（９）の検討に先立って、当該事業の期間、特性、規模等を踏まえ、当該事の品質確保に留意しつつ、最も適切な PPP/PFI 手法（以下「採用手法」という。）を選択するものとする。

この場合において、唯一の手法を選択することが困難であるときは、複数の手法を選択できるものとする。

（８） 評価を経ずに行う採用手法導入の決定

区は、採用手法が次に掲げるものに該当する場合には、それぞれ次に定めるところにより、当該採用手法の導入を決定することができるものとする。

①指定管理者制度：次の（９）および（10）に定める検討の省略

② 当該事業が施設整備業務の比重の大きいものまたは運営等の業務内容が定型的なものに該当する場合におけるBTO方式：次の（９）の簡易な検討を省略し、(10）の詳細な検討を実施

③ 民間事業者からPPP/PFI に関する提案がある場合であって、当該提案において、従来型手法による場合と採用手法を導入した場合との間での費用総額の比較等の客観的な評価により、当該採用手法の導入が適切であるとされている場合における当該採用手法：次の（９）の簡易な検討を省略し、(10）の詳細な検討を実施

（９） 簡易な検討

区は、別紙のPPP/PFI 手法簡易定量評価調書により、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法による場合と、採用手法を導入した場合との間で、次に掲げる費用等の総額（以下「費用総額」という。）を比較し、採用手法の導入の適否を評価するものとする。（７）において複数の手法を選択した場合においては、各々の手法について費用総額を算定し、その最も低いものと、従来型手法による場合の費用総額との間で同様の比較を行うものとする。

① 公共施設等の整備等（運営等を除く。）の費用

② 公共施設等の運営等の費用

③ 民間事業者の適正な利益および配当

④ 調査に要する費用

⑤ 資金調達に要する費用

⑥ 利用料金収入

区は、採用手法の過去の実績が乏しいこと等により費用総額の比較が困難と認めるときは、上記にかかわらず、次に掲げる評価その他公的負担の抑制につながることを客観的に評価することができる方法により採用手法の導入の適否を評価することができるものとする。

① 民間事業者への意見聴取を踏まえた評価

② 類似事例の調査を踏まえた評価

（10）詳細な検討

区は、（９）の簡易な検討において採用手法の導入に適しないと評価された公共施設整備事業以外の公共施設整備事業を対象として、専門的な外部コンサル

タントを活用するなどにより、要求水準、リスク分担等の検討を行った上で、詳細な費用等の比較を行い、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法による場合と、採用手法を導入した場合との間で、費用総額を比較し、採用手法の導入の適否を評価するものとする。

（11）簡易な検討の評価結果の公表

区は、（９）の費用総額の比較による評価の結果、PPP/PFI 手法の導入に適しないと評価した場合には、次に掲げる事項を、それぞれ次に定める時期にインターネット上で公表するものとする。

① PPP/PFI 手法を導入しないこととした旨その他当該公共施設整備事業の予定価の推測につながらない事項：PPP/PFI 手法を導入しないこととした後、遅滞ない時期 ② PPP/PFI 手法簡易評価調書の内容：入札手続の終了後等、適切な時期

また、（９）において客観的な評価の結果、PPP/PFI 手法の導入に適しないと評価した場合には、次に掲げる事項を、それぞれ次に定める時期にインターネット上で公表するものとする。

③ PPP/PFI 手法を導入しないこととした旨および客観的な評価結果の内容（当該公共施設整備事業の予定価格の推測につながらないものに限る。）：PPP/PFI 手法を導入しないこととした後、遅滞ない時期 ④ 客観的な評価結果の内容（当該公共施設整備事業の予定価格の推測につながるものに限る。）：入札手続の終了後等、適切な時期

（12）詳細な検討の結果の公表

区は、（10）の詳細な検討の結果、PPP/PFI 手法の導入に適しないと評価した場合には、次に掲げる事項を、それぞれ次に定める時期にインターネット上で公表するものとする。

① PPP/PFI 手法を導入しないこととした旨その他当該公共施設整備事業の予定価格の推測につながらない事項：PPP/PFI 手法を導入しないこととした後、遅滞ない時期 ② PPP/PFI 手法簡易評価調書の内容（10. の詳細な検討の結果を踏まえて更新した場合は当該更新した後のもの）：入札手続の終了後等、適切な時期

別紙：PPP/PFI 手法簡易定量評価調書

	従来型手法 （公共施設等の管理者等が自ら整備等を行う手法）	採用手法 （候補となる PPP/PFI 手法）
整備等（運営等を除く。）費用		
＜算出根拠＞		
運営等費用		
＜算出根拠＞		
利用料金収入		
＜算出根拠＞		
資金調達費用		
＜算出根拠＞		
調査等費用		
＜算出根拠＞		
税金		
＜算出根拠＞		
税引後損益		
＜算出根拠＞		
合計		
合計（現在価値）		
財政支出削減率		
その他（前提条件等）		

品川区公共施設等総合計画（改定）

計画期間　〇2024（令和 6）年度～2033（令和 15）年度
発行年月　〇2024（令和 6）年 4 月
発　　行　〇品　川　区
編　　集　〇企画経営部